



University of  
Sistan and Baluchestan



Association of Geography  
and Planning  
of Border Areas of Iran

## Legal Challenges of Community-Based Urban Governance in Iran (Case Study: Local Development Offices in Isfahan)

Ali Momeni <sup>1</sup>, Lotfali Kozegarkaleji <sup>2</sup>✉

1. PhD, Department of Human Geography and Spatial Planning, Faculty of Earth Sciences, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

E-mail: al\_momeni@sbu.ac.ir

2. Assistant Professor, Department of Human Geography and Spatial Planning, Faculty of Earth Sciences, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

✉ E-mail: l\_kozegar@sbu.ac.ir



**How to Cite:** Momeni, A & Kozegarkaleji, L. (2025). Legal Challenges of Community-Based Urban Governance in Iran (Case Study: Local Development Offices in Isfahan). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 15 (57), 29-36.

**DOI:** <http://dx.doi.org/10.22111/GAIJ.2025.50491.3248>

### Article type:

Research Article

### Received:

11/12/2024

### Received in revised form:

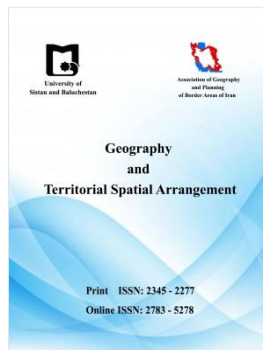
02/07/2025

### Accepted:

20/09/2025

### Publisher online:

28/09/2025



### ABSTRACT

Community-based urban governance, as one of the new approaches to urban regeneration, requires institutions that effectively link the local community with formal management. Local Development Offices in Iran emerged after the 2010s in response to this necessity. Despite their positive functions, these offices still face numerous legal and institutional challenges. This study aims to analyze these challenges with a focus on community-based urban governance and Local Development Offices in the Hematabad and Sofla neighborhoods of Isfahan. Each neighborhood has distinct physical and social characteristics. The research method is descriptive-analytical and applied in nature. Data were collected through documentary studies, field questionnaires, and statistical analyses. The statistical population included residents of the mentioned neighborhoods and experts active in the field of urban regeneration. Statistical tools used were SPSS and Excel software as well as Friedman and Pearson correlation tests. Findings showed that various factors influence the performance of Local Development Offices. Among them, the lack of a clear legal status, weak institutional coordination, shortage of financial resources, insufficient expertise in local institutions, and lack of trust between citizens and formal management were identified as the most important obstacles. Moreover, comparing the two offices revealed differences in approaches and performance outcomes: the Hematabad office, relying on legal and physical principles, was able to gain relative residents' trust and achieved better success in some renewal projects, whereas the Sofla office, focusing on socio-cultural aspects, failed to create effective institutional coordination and public trust. The results highlight the necessity of revising the legal framework of the offices, strengthening institutional and facilitation capacities, providing specialized training for managers and facilitators, and establishing a sustainable financial system. These measures can contribute to the improvement of community-based urban governance and the regeneration process of deteriorated neighborhoods.

### Keywords:

Urban Governance, Community-Based Approach, Legal Barriers, Local Development Offices, Isfahan.



© the Author(s).

Publisher: University of Sistan and Baluchestan

## Extended Abstract

### Introduction

Iranian cities, historically grown through local creativity, have recently experienced fundamental transformations in physical, social, and cultural dimensions due to internal and global changes, leading to challenges in urban identity, reduced social cohesion, and increased neighborhood deterioration (Hosseini et al., 2023). Traditional institutions such as councils and associations once played an effective role in local governance, but with centralized management, citizen participation has been limited (Adams & Hastings, 2005; Jajarmi, 2017). Local development offices, known as “facilitation offices,” represent a shift in Iran’s urban policy, evolving from top-down, physical interventions toward participatory and community-centered approaches (Ismail & Said, 2015; Pourahmad, Ziari, & Hamidi, 2013; Shafiei & Sadeghi, 2018). Prior to the revolution, urban renewal followed a modernist and demolition-focused perspective, neglecting social and cultural aspects, whereas in the 1980s and 1990s, structured planning became necessary to address deteriorated textures (Ismail & Said, 2015; Shafiei & Sadeghi, 2018). The approval of the Executive Regulation on Housing Organization (2009) and the Facilitation Office Guidelines (2011) institutionalized these offices with interdisciplinary missions, including social empowerment, strengthening social capital, encouraging public participation, and reviving neighborhood identity (Shamaei, 2015; Arjangi & Shabani, 2020; Deniz, 2019). The tasks of facilitation offices include social-institutional groundwork, executive brokerage, and neighborhood-based planning; their effectiveness depends on clear legal status and sustainable financial resources (Piran, 2010; Cabinet of Ministers, 2009; Ministry of Interior, 2011). Despite efforts to promote democratic and participatory local development after 1997, historical challenges such as lack of formal participation institutions and the legacy of centralized planning remain obstacles to effective citizen engagement (Shamaei, 2015; Arjangi & Shabani, 2020; Pakzad, 2017; Shafiei, 2017; Makki et al., 2017; Jasbi, 2017; Pourahmad & Ziari, 2013; Shafiei & Sadeghi, 2018). In 2009, the executive regulation on inefficient neighborhoods allowed the establishment of non-governmental renovation offices under municipal supervision; however, organizational issues and inter-agency coordination reduced their efficiency. Interventions in Iran’s deteriorated urban textures have shifted from top-down, authority-driven approaches to participatory, community-based urban regeneration over recent decades (Pourahmad, Ziari, & Hamidi, 2013). Sustainable urban regeneration approaches emphasize social capital and citizen participation, addressing multiple dimensions beyond physical reconstruction (Arjangi & Shabani, 2020; Shamaei, 2015). Facilitation offices became officially recognized in 2009, tasked with information dissemination and social empowerment (Cabinet of Ministers, 2009; Ministry of Interior, 2011; Shikhi & Brunck, 2018). Case studies in Tehran, Shiraz, and Isfahan show that the success of these offices occurs when physical interventions are combined with training, trust-building, and local institutionalization (Shamaei, 2015; Pourahmad & Ziari, 2013). Participation tools include bottom-up planning and steering committees, enabling facilitation offices to act as social brokers responsible for engaging citizens and implementing development projects (Shafiei & Sadeghi, 2018). Despite research on participatory urban planning and local development offices, gaps remain in addressing the core of deteriorated textures, office revenue sources, and their position within urban regeneration institutions, which can reduce creativity and effectiveness (Pivastegar et al., 2017; Zhuang et al., 2019). This study employs a comparative approach to examine the performance of local development offices in neighborhoods with different original cores in Isfahan, aiming to evaluate their success and failure in urban regeneration, focusing on Hemmatabad and Sofla neighborhoods, covering 12% of the city’s area and housing 23% of its population (Izadfar et al., 2021; Isfahan Atlas, 2015).

### Study Area

The study was conducted in two neighborhoods of Isfahan, Hematabad and Sofla, which differ in both spatial and social characteristics. Hematabad is located in the western part of the city, with a long history of urban decay but relatively higher levels of community engagement. Sofla, in the southern part of Isfahan, faces more severe socio-cultural challenges and weaker community participation (Isfahan Municipality, 2021).

### Material and Methods

This research is applied in nature and follows a descriptive–analytical method. Data were collected from documentary reviews, field surveys, and structured questionnaires. The statistical population included residents of the two neighborhoods and experts in urban regeneration. Analytical tools included SPSS and Excel, while Friedman ranking and Pearson correlation tests were applied to examine relationships between variables.

## Result and Discussion

The findings indicate that the effectiveness of LDOs is constrained by multiple factors, including the absence of a clear legal mandate, weak institutional coordination, limited financial resources, insufficient expertise, and lack of trust between citizens and formal authorities. Comparative analysis revealed that Hematabad's LDO, with stronger reliance on legal and physical planning principles, managed to gain relative trust among residents and implement renewal projects more effectively. In contrast, the Sofla LDO, which emphasized socio-cultural dimensions, faced significant difficulties in creating institutional coordination and public trust. These outcomes highlight the structural weaknesses of participatory mechanisms in Iran, where legal ambiguities and institutional overlaps hinder community-based governance.

## Conclusion

The study concludes that strengthening community-based urban governance in Iran requires revising the legal framework of LDOs, enhancing institutional capacities, improving professional training for facilitators, and establishing sustainable financial mechanisms. Such reforms can foster stronger public trust, ensure more effective collaboration between communities and municipalities, and contribute to the regeneration of deteriorated neighborhoods in line with global best practices.

**Key words:** Urban Governance; Community-Based Approach; Legal Barriers; Local Development Offices; Isfahan.

## References

- Adams, D., & Hastings, E. M. (2005). Facilitating urban renewal: Changing institutional arrangements and land assembly in Hong Kong. *Property Management*, 23(2), 110–121.  
<https://doi.org/10.1108/02637470510589986>
- Andalib, A. (2007). Process of Renovation of Tehran's Deteriorated Fabrics. Tehran Urban Renewal Organization. *(In Persian)*  
[https://www.bagh-sj.com/article\\_46299.html?lang=fa](https://www.bagh-sj.com/article_46299.html?lang=fa)
- Andalib, A., & Haji Ali Akbari, K. (2008). Resident-participatory regeneration: Shahid Khobbakht neighborhood. *(In Persian)*  
<https://www.gisoom.com/book/1498930/>
- Briandana, R., & Mohamad Saleh, M. S. (2022). Implementing environmental communication strategy towards climate change through social media in Indonesia. *Online Journal of Communication and Media Technologies*, 12(4), e202234.  
<https://doi.org/10.30935/ojcm/12467>
- Deniz, A. (2019). Diverging community responses to state-led urban renewal in the context of recentralization of planning authority: An analysis of three urban renewal projects in Turkey. *Habitat International*, 91, 102028.  
<https://www.elsevier.com/locate/habitatint>
- Executive Guidelines for Urban Regeneration Streamlining (2014). Cabinet of Ministers. *(In Persian)*  
<https://msfars.ir/posts/terms-and-conditions/10458>
- Ghods Vali, M. (2014). Evaluating performance of facilitation offices: Oudlajan (Master's thesis). *(In Persian)*  
<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/ae0b34ad8aa3ab8fcf8f6aad70e81e77>
- Guiwen, L., Lichen, W., Jianping, G., Tao, Z., & Yong, L. (2020). Benefit distribution in urban renewal from the perspectives of efficiency and fairness: A game theoretical model and the government's role in China. *Cities*, 96, 102409.  
<https://www.elsevier.com/locate/cities>
- Hadi, M. (2017). Feasibility of establishing renewal service offices in historic fabrics (Master's thesis). Yazd University. *(In Persian)*  
<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/fe852d0b67bdcb7f918fde6b10fc97ee>

- Haji Ali Akbari, K. (2011). Facilitation in deteriorated urban fabrics of Tehran. *Haft Shahr*, 3(37–38), 88. *(In Persian)*  
[https://haftshahrjournal.udrc.ir/article\\_20367\\_234bb0f6d31ccfa1f610bbfd3676db26.pdf](https://haftshahrjournal.udrc.ir/article_20367_234bb0f6d31ccfa1f610bbfd3676db26.pdf)
- Haji Ali Akbari, K. (2015). Documentation of establishing local renovation offices in Tehran (2003–2013). *Iran Urban Regeneration Co. (In Persian)*  
[https://haftshahrjournal.udrc.ir/article\\_20367\\_234bb0f6d31ccfa1f610bbfd3676db26.pdf](https://haftshahrjournal.udrc.ir/article_20367_234bb0f6d31ccfa1f610bbfd3676db26.pdf)
- Hajialiakbari, K., Tayebi, S., & Karimi, M. (2021). Toward a paradigm shift in urban planning in Tehran: Neighborhood development plans. *Civil Engineering and Architecture*, 9(7), 2492–2504.  
<https://doi.org/10.13189/cea.2021.090733>
- Hosseini, A., Finn, B. M., & Momeni, A. (2023). The complexities of urban informality: A multi-dimensional analysis of residents' perceptions of life, inequality, and access in an Iranian informal settlement. *Cities*, 132, 104099.  
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104099>
- Imani Jajarmi, H. (2017). Citizens' participation in historical and current urban management systems in Iran. In H.-L. Dienel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 12–13).  
<https://doi.org/10.4324/9781315572154>
- Indicators for Identification of Deteriorated Fabrics (2006). Supreme Council of Urban Planning and Architecture. *(In Persian)*  
<https://qavanin.ir/Law/TreeText/?IDS=8379476521767782653>
- Iran Urban Regeneration Co. (2014). *Comprehensive Framework for Sustainable Urban Regeneration* (1st ed.) *(In Persian)*  
<https://udrc.ir/images/old/UserFiles/file/chaarchoob.pdf>
- Iran Urban Regeneration Co. (2015). *Collection of Laws and Regulations for Sustainable Urban Regeneration. (In Persian)*  
<https://udrc.ir/images/old/UserFiles/file/chaarchoob.pdf>
- Ismail, W. A. W., & Said, I. (2015). Integrating the community in urban design and planning of public spaces: A review in Malaysian cities. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 168, 357–364.  
<https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2014.10.241>
- Izadfar, E., Sasanpour, F., Tolaei, S. and Soleimani, M. (2021). Identifying the key factors in the future of sustainable urban regeneration: A case study of the inefficient urban tissues of District 14 in the city of Isfahan. *The Journal of Geographical Research on Desert Areas*, 8(2), 187-216. *(In Persian)*  
[https://grd.yazd.ac.ir/article\\_2060.html?lang=en](https://grd.yazd.ac.ir/article_2060.html?lang=en)
- Jasbi, G. (2017). Promoting public participation and climate change consideration in local government. In H.-L. Dienel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 243–244).  
<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12672>
- Jin, E., Lee, W., & Kim, D. (2018). Does resident participation in an urban regeneration project improve neighborhood satisfaction? A case study of “Amichojang” in Busan, South Korea. *Sustainability*, 10(12), Article 4520.  
<https://doi.org/10.3390/su10124520>
- Jin, R., Wang, P., Wan, Y., Ma, J., & Huang, C. (2023). Identification of inefficient urban land for urban regeneration considering land use differentiation. *Land*, 12(10), 1957. <https://doi.org/10.3390/land12101957>
- Joodi Piranfar, M. (2015). Pathology of neighborhood renewal service offices. *Tehran Municipal Studies & Planning Center. (In Persian)*  
<https://www.iranemart.com/upload/fa-article/451-محله-خدمات-نوسازی-فایله-آسیب-شناسی-دفاتر-خدمات-نوسازی-محله-file.pdf>

- Korkmaz, C., & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 102081.  
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
- Law on Supporting Regeneration of Deteriorated Fabrics (2010). *(In Persian)*  
<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100>
- Lee, J. H., & Lim, S. (2018). An analytic hierarchy process (AHP) approach for sustainable assessment of economy-based and community-based urban regeneration: The case of South Korea. *Sustainability*, 10(12), Article 4343.  
<https://doi.org/10.3390/su10124343>
- Makki, M., & Safaei-Shahverdi, M. (2017). Sustainable urban development and participation. In H.-L. Dienel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 195–198).  
<https://doi.org/10.4324/9781315572154>
- Makrani, H. (2007). Habermas' Communicative Action Theory in Urbanism. *Safhe*, 16(44). *(In Persian)*  
<https://elmnet.ir/doc/492622-63296>
- Mirzaei Arjenaki & Shabani Shahrza (2020). Evaluation of regeneration with public participation... *Geography & Environmental Studies*, 9(34). *(In Persian)*  
[https://journals.iau.ir/article\\_677726.html](https://journals.iau.ir/article_677726.html)
- Mirzaei Arjenaki & Shabani Shahrza (2020). Legal challenges of local development offices... *Geography & Environmental Studies*, 9(34). *(In Persian)*  
[https://journals.iau.ir/article\\_677726.html](https://journals.iau.ir/article_677726.html)
- Moein, M. (2008). *Persian Dictionary*. Amir Kabir Publishing. *(In Persian)*  
<https://farhangoadabeirani.blogspot.com/1394/10/09/post-476/>
- Momeni, A. (2020). Evaluation of facilitation offices in regeneration... (Master's thesis). University of Tehran. *(In Persian)*  
<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/9e78b7e5098ef47df2f34ad04a26ba76>
- National Strategic Document for Restoration & Renovation (2014). Cabinet of Ministers. *(In Persian)*  
<https://qavanin.ir/Law/TreeText/?IDS=3490246002500231585>
- Nikkhah, H., & Redzuan, M. (2009). Participation as a medium of empowerment in community development. *European Journal of Social Sciences*, 11(1), 170–176.  
<http://psasir.upm.edu.my/id/eprint/16050/>
- Odendaal, N. (2024). Thinking about cyborg activism. In *Digital (In)justice in the Smart City* (pp. 153–168). Springer Nature Switzerland.  
[https://doi.org/10.1007/978-3-031-39101-9\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-031-39101-9_8)
- Pakzad, J. (2017). Historical obstacles preventing public participation in Iran. In H.-L. Dienel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 55–57).  
<https://www.routledge.com/Citizens-Participation-in-Urban-Planning-and-Development-in-Iran/Dienel-Shirazi-Schroder-Schmithals/p/book/9781032402185>
- Parashar, S., Sharma, A., & Shaw, R. (2011). From action planning to community-based adaptation. In *Community, Environment and Disaster Risk Management* (Vol. 6, pp. 163–182). Emerald.  
[https://doi.org/10.1108/S2040-7262\(2011\)0000006015](https://doi.org/10.1108/S2040-7262(2011)0000006015)

- Peyvastegar, Y., Mohammaddoost, S., Heydari, A.A., & Rahimi, E. (2017). Mental assessment regarding the performance of facilitation offices... *Urban Research and Planning Journal*, 8(30), 18. *(In Persian)*  
<https://www.sid.ir/paper/512215/fa>
- Piran, P. (2010). Facilitation Guidelines for Participation-Based Projects. Tehran Urban Renewal Organization. *(In Persian)*
- Pourahmad, A., Ziari, K., & Hamidi, A. (2015). Evaluating the performance of facilitation offices in the renovation of deteriorated urban fabrics: Case study of District 4, Region 11, Tehran. *Sarzamin Geographical Quarterly*, 12(47), 53–72. *(In Persian)*  
<https://sanad.iau.ir/Journal/sarzamin/Article/۸۲۲۴۴۰>
- Qi, H. D., & Gu, X. (2019). Older people and placemaking in post-disaster community rebuilding: An interdisciplinary action research in Sichuan, China. *Action Research*, 18(1), 48–68.  
<https://doi.org/10.1177/1476750319884105>
- Rafieian, M. (2016). Role of neighborhood renewal service offices as local development institutions. *(In Persian)*
- Shafiei Dastjerdi, M., & Sadeghi, N. (2018). Feasibility of regeneration plans... *Bagh-e Nazar*, 14(46), 5–14. *(In Persian)*  
[https://www.bagh-sj.com/article\\_44350\\_60ee359582a2c4a96c99ce202b939161.pdf](https://www.bagh-sj.com/article_44350_60ee359582a2c4a96c99ce202b939161.pdf)
- Shafiei, Z. (2017). The role of participation in Iran after the shift in urban governance in 1997. In H.-L. Diemel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 28–30).  
<https://doi.org/10.4324/9781315572154>
- Shafiei, Z., & Sadeghi, N. (2018). Participatory governance reforms. In H.-L. Diemel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 45–47).  
<https://doi.org/10.4324/9781315572154>
- Shahbazzpour, A. (2017). Role of renewal service offices... (Master's thesis). Tarbiat Modares University. *(In Persian)*  
<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/83632a6d4cf627299689f94fcdacdbfb>
- Shamaei, A. (2015). Participatory neighborhood development through facilitation offices. *Local Development*, 7(1), 1–20. *(In Persian)*  
[https://journal.ut.ac.ir/article\\_58437.html](https://journal.ut.ac.ir/article_58437.html)
- Shefaei, S.; Sharan Consultants. (2005). Guide to Identifying and Intervening in Deteriorated Fabrics. *(In Persian)*  
<https://sharan.ir/index.php/component/sppagebuilder/?view=page&id=150>
- Sheikhi, H., Bronk, F., & Zangizheh'i, S. (2021). Community-based facilitation... *Future Cities Outlook*, 2(1), 61–75. *(In Persian)*  
<https://jvfc.ir/article-1-81-fa.html>
- Smith, M. K. (2011). Neighborhoods and regeneration: Theory, practice, issues. *The Encyclopedia of Informal Education*, 18–21.  
<https://infed.org/dir/welcome/neighborhoods-and-regeneration-theory-practice-issues/>
- Soltani Dehnavi, E. (2012). Hematabad Commercial Axis Design (Master's thesis). Isfahan University of Art. *(In Persian)*  
<http://dlibrary.aui.ac.ir/parvan/resource/3010/>
- Tayebi, S., Esfandi, S., Sharifi, A., & Bahraini Moqadam, S. (2022). Investigating the role of neighborhood development offices (NDOs) in the resilience of deteriorated urban neighborhoods against the COVID-19 pandemic: An empirical study of Tehran, using a hybrid balanced-based assessment framework. *Urban Science*, 6(4), 77.  
<https://doi.org/10.3390/urbansci6040077>

- Tehran Urban Renewal Organization. (2018). Urban Renewal: Role and status of deteriorated fabrics. *(In Persian)*  
<https://noandishaan.com/36025/urban-decay/>
- Tobey, M. B., Binder, R. B., Chang, S., Yoshida, T., Yamagata, Y., & Yang, P. P. J. (2019). Urban systems design: A conceptual framework for planning smart communities. *Smart Cities*, 2(4), 522–537.  
<https://doi.org/10.3390/smartcities2040032>
- Urban Regeneration Target Area Delimitation Guidelines (2018). *(In Persian)*  
<https://qavanin.ir/Law/TreeText/?IDS=14607384583198394849>
- Yolanda Mangunsong, W., Negara Lubis, S., & Lubis, I. (2023). Analysis of community participating factors in development planning applying the participatory rural appraisal method. *International Journal of Educational Research & Social Sciences*, 4(1), 154–161.  
<https://doi.org/10.51601/ijersc.v4i1.603>
- Yousefi-Sadat, M. (2010). Community-based empowerment and its monitoring mechanisms. *(In Persian)*  
<https://media.behzisti.ir/d/2025/11/05/0/684928.pdf?ts=1762329290000>
- Zhao, Y., Song, Z., Chen, J., & Dai, W. (2023). The mediating effect of urbanisation on digital technology policy and economic development: Evidence from China. *Journal of Innovation & Knowledge*, 8(1), 100318.  
<https://doi.org/10.1016/j.jik.2023.100318>
- Zhuang, T., Qian, Q., Visscher, H., Elsinga, M., & Wu, W. (2019). The role of stakeholders and their participation network in decision-making of urban renewal in China: The case of Chongqing. *Cities*, 92, 47–58.  
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.03.009>



## حکمرانی شهری اجتماع محور و موانع قانونی آن در ایران (نمونه موردی: دفاتر توسعه محلی در اصفهان)

علی مؤمنی<sup>۱</sup>، لطفعلی کوزه‌گر کالجی<sup>۲\*</sup>

### مقاله پژوهشی

#### چکیده

حکمرانی شهری اجتماع محور به‌عنوان یکی از رهیافت‌های نوین بازآفرینی شهری، نیازمند نهادهایی برای ایجاد پیوند مؤثر میان جامعه محلی و مدیریت رسمی است. دفاتر توسعه محلی در ایران پس از دهه ۱۳۹۰ در پاسخ به این ضرورت شکل گرفت. با وجود کارکردهای مثبت، این دفاتر همچنان با چالش‌های قانونی و نهادی متعددی مواجه‌اند. پژوهش حاضر با هدف تحلیل این چالش‌ها با تمرکز بر حکمرانی شهری اجتماع محور و دفاتر توسعه محلی در محله‌های همت آباد و سفلی شهر اصفهان انجام شده است. این دو محله هر یک دارای ویژگی‌های کالبدی و اجتماعی متمایزی هستند. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و از نوع کاربردی بوده و برای گردآوری داده‌ها از مطالعات اسنادی، پرسش‌نامه میدانی و تحلیل‌های آماری استفاده شد. جامعه آماری شامل ساکنان محلات مذکور و متخصصان فعال در حوزه بازآفرینی شهری بود. ابزارهای آماری مورد استفاده نرم‌افزارهای «SPSS» و «Excel» و آزمون‌های فریدمن و همبستگی پیرسون بودند. یافته‌ها نشان داد عوامل متعددی بر عملکرد دفاتر توسعه محلی مؤثر هستند. در میان آن‌ها، نبود جایگاه قانونی مشخص، ضعف هماهنگی نهادی، کمبود منابع مالی، فقدان تخصص کافی در نهادهای محلی و عدم اعتماد میان شهروندان و مدیریت رسمی از مهم‌ترین موانع شناسایی شده‌اند. همچنین مقایسه دو دفتر مورد مطالعه بیانگر تفاوت در رویکردها و نتایج عملکردی بود به‌گونه‌ای که دفتر همت آباد با تکیه بر اصول حقوقی و کالبدی توانست اعتماد نسبی ساکنان را جلب کند و در برخی پروژه‌های نوسازی موفق‌تر عمل کند در حالی که دفتر سفلی با تمرکز بر ابعاد اجتماعی-فرهنگی نتوانست هماهنگی مؤثر نهادی و اعتماد عمومی را ایجاد نماید. نتایج تحقیق بر ضرورت بازنگری در ساختار قانونی دفاتر، ارتقای ظرفیت‌های نهادی و تسهیل‌گری، آموزش تخصصی مدیران و تسهیل‌گران و ایجاد نظام مالی پایدار تأکید دارد. این اقدامات می‌تواند به ارتقای حکمرانی شهری اجتماع محور و بهبود فرآیند بازآفرینی محلات ناکارآمد کمک نماید.

جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای  
زمستان ۱۴۰۴، سال ۱۵، شماره ۵۷  
تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۹/۲۱  
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۴/۱۱  
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۶/۲۹  
انتشار آنلاین: ۱۴۰۴/۰۷/۰۶  
صفحات: ۲۹-۵۸



واژه‌های کلیدی:

حکمرانی شهری، اجتماع محوری، موانع قانونی، دفاتر توسعه محله، اصفهان.

#### مقدمه

شهرهای ایران که در طول تاریخ خود بر اساس خلاقیت بومی رشد کرده بودند، در دهه‌های اخیر تحت تأثیر تحولات داخلی و جهانی دگرگونی‌هایی بنیادین در ابعاد کالبدی، اجتماعی و فرهنگی را تجربه کرده‌اند. این تغییرات باعث چالش‌های هویت شهری، کاهش انسجام اجتماعی و افزایش فرسودگی محلات شده‌اند (Hosseini et al, 2023: 2). در گذشته، نهادهای سنتی چون شورا و انجمن‌ها نقش مؤثری در حکمرانی محلی داشتند، با گسترش مدیریت متمرکز، مشارکت شهروندان محدود شد (Jajarmi, 2017:12, Adams & Hastings, 2005:110). دفاتر توسعه محلی که به‌عنوان «دفاتر تسهیل‌گری» شناخته می‌شوند، نشانه‌ای از تحول در سیاست‌گذاری شهری ایران هستند.

این دفاتر ابتدا با مداخلات کالبدی و بالا به پایین آغاز شده و به تدریج به رویکردهای مشارکتی و اجتماع محور تغییر کرده‌اند. پیش از انقلاب، نوسازی شهری بیشتر با دیدگاه مدرنیستی و تخریب محور بود و توجهی به جنبه‌های اجتماعی و فرهنگی محلات نمی‌شد. در دهه‌های ۱۳۶۰ و ۱۳۷۰، با افزایش فرسودگی بافت‌ها، ضرورت ساماندهی ساختاریافته مطرح شد و از اواخر دهه ۱۳۷۰، دفاتر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در وزارت مسکن تأسیس شدند (Ismail & Said, 2015:357؛ پوراحمد، زیاری و حمیدی، ۱۳۹۲:۵۹؛ شفیع و صادقی، ۱۳۹۷:۵). تصویب آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی مسکن (۱۳۸۸) و دستورالعمل دفاتر تسهیل‌گری (۱۳۹۰) نقطه عطف نهادینه‌سازی این دفاتر بود، این دفاتر با رویکرد میان‌رشته‌ای و چندبُعدی، مأموریت‌هایی چون توانمندسازی اجتماعی، تقویت سرمایه اجتماعی، جلب مشارکت مردمی و احیای هویت محله‌ای را بر عهده دارند (شماعی، ۱۳۹۴:۱۵؛ ارجنگی و شبانی، ۱۳۹۹:۱۳۴؛ Deniz, 2019:5). وظایف دفاتر شامل بسترسازی اجتماعی-نهادی، کارگزاری اجرایی و برنامه‌ریزی محله محور است. این دفاتر در صورتی که از جایگاه حقوقی شفاف و منابع مالی پایدار برخوردار باشند، می‌توانند نقش مؤثری در بازآفرینی اجتماع محور ایفا کنند. مشارکت شهروندان در فرآیندهای برنامه‌ریزی شهری به افزایش اعتماد عمومی و روابط هماهنگ‌تر میان جامعه و دولت کمک می‌کند (پیران، ۱۳۸۹:۸؛ هیئت وزیران، ۱۳۸۸:۱۰؛ وزارت کشور، ۱۳۹۰:۱۰). با این حال، چالش‌هایی نظیر: کمبود منابع مالی، فقدان تخصص در نهادهای محلی و عدم اعتماد میان شهروندان و دولت‌ها، مانع از اثربخشی مشارکت شده‌اند. در ایران، پس از تغییر حاکمیت شهری در سال ۱۳۷۶، رویکردی دموکراتیک و مشارکتی در توسعه محلی مورد توجه قرار گرفت و ایجاد شوراهای شهر و قانون برنامه‌ریزی شهری در آن زمان به دنبال افزایش مشارکت شهروندان بود (شماعی، ۱۳۹۴:۱۲؛ ارجنگی و شبانی، ۱۳۹۹:۱۳۴؛ Pakzad, 2017:57؛ Shafiei, 2017:28). با این حال، چالش‌های تاریخی مانند فقدان نهادهای رسمی برای مشارکت و میراث سیستم متمرکز برنامه‌ریزی شهری همچنان مانع از مشارکت مؤثر شده‌اند (Jasbi, 2017:243؛ Makki et al., 2017:195؛ پوراحمد و زیاری، ۱۳۹۲:۶۱؛ شفیع و صادقی، ۱۳۹۷:۶). در سال ۱۳۸۸، آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی محلات ناکارآمد تصویب شد که راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها را پیش‌بینی کرد. با وجود هدف این دفاتر در تسهیل و مدیریت پروژه‌های نوسازی، مشکلات سازمانی و ارتباطات بین‌نهادی موجب کاهش کارایی آن‌ها شده است. برای بهبود عملکرد این دفاتر، نیاز به شناسایی و برطرف کردن موانع مختلف در سطوح مختلف وجود دارد. در ادامه به بیان برخی از پژوهش‌های این حوزه پرداخته شده که بدین شرح است: فرآیند مداخله در بافت‌های فرسوده شهری ایران در دهه‌های اخیر از رویکردهای کالبدی و اقتدار محور به سمت رویکردهای مشارکتی و اجتماع محور تغییر کرده است. نوسازی‌ها در ابتدا با سیاست‌های بالا به پایین و تمرکز بر تخریب و ساخت‌وساز فیزیکی انجام می‌شد که شکست خوردند (پوراحمد، زیاری و حمیدی، ۱۳۹۲:۶۳). پس از آن، رویکرد «بازآفرینی شهری پایدار» با تأکید بر سرمایه اجتماعی و مشارکت مردمی شکل گرفت که به ابعاد مختلف توجه دارد (ارجنگی و شبانی، ۱۳۹۹:۱۳۴؛ شماعی، ۱۳۹۴:۱۲). دفاتر تسهیل‌گری از سال ۱۳۸۸ با تصویب آیین‌نامه‌ها رسمی شدند و وظایفی چون اطلاع‌رسانی و توانمندسازی را بر عهده گرفتند (هیئت وزیران، ۱۳۸۸؛ وزارت کشور، ۱۳۹۰؛ شیخی و برونک، ۱۳۹۷:۶۱). تجربیات شهرهایی چون تهران، شیراز و اصفهان نشان می‌دهد موفقیت این دفاتر زمانی محقق می‌شود که فعالیت‌های کالبدی با آموزش، اعتمادسازی و نهادسازی محلی تلفیق شود (شماعی، ۱۳۹۴:۱۲؛ پوراحمد و زیاری، ۱۳۹۲:۶۴). ابزارهای مشارکت شامل برنامه‌ریزی پایین به بالا و تشکیل کمیته‌های راهبری هستند (شفیعی

و صادقی، ۱۳۹۷:۱۰). دفاتر تسهیل‌گری به‌عنوان کارگزاران اجتماعی مسئولیت‌هایی چون جذب مشارکت و اجرای پروژه‌های توسعه دارند. این تحولات نمایانگر گذار به حکمرانی اجتماع‌محور است که پیش‌نیاز عدالت فضایی و پایداری اجتماعی-فرهنگی است. دفاتر تسهیل‌گری در صورت پشتیبانی صحیح می‌توانند نقش مؤثری در تحقق اهداف بازآفرینی شهری ایفا کنند (ارجنگی و شبانی، ۱۳۹۹:۱۳۴؛ شیخی و برونک، ۱۳۹۷:۶۱). پس از بررسی پیشینه پژوهش‌های داخلی و خارجی در زمینه بازآفرینی، شهرسازی مشارکتی و دفاتر توسعه محلی، نکاتی که کمتر مورد توجه قرار گرفته‌اند عبارتند از: عدم توجه به هسته بافت ناکارآمد، منابع درآمدی دفاتر و جایگاه آن‌ها در ارگان‌های متولی بازآفرینی. یکی از نقاط ضعف پژوهش‌های موجود، عدم توجه به تفاوت بافت‌های ناکارآمد است (پیوسته‌گر و همکاران، ۱۳۹۶:۱۸). دیدگاه یکسان به این بافت‌ها و غفلت از هسته اولیه شکل‌گیری سکونتگاه‌ها، باعث کاهش خلاقیت و کارایی و در نتیجه، عدم نتیجه‌گیری مطلوب در دفاتر توسعه محلی می‌شود (Zhuang et al., 2019:47). این پژوهش سعی دارد با استفاده از مطالعه تطبیقی، تفاوت عملکرد دفاتر توسعه محلی در بافت‌های ناکارآمد با هسته‌های اولیه متفاوت را بررسی کرده و میزان موفقیت و شکست آن‌ها را در ابعاد بازآفرینی تبیین کند. شهر اصفهان با ۲۳۸۰ هکتار بافت ناکارآمد، معادل ۱۲ درصد از مساحت شهری، دارای حدود ۲۳ درصد جمعیت ساکن در این بافت‌ها است (ایزدفر و همکاران، ۲۰۲۱: ۶؛ اطلس اصفهان، ۱۳۹۴: ۱۸). محلات همت‌آباد و سفلی به‌عنوان نمونه‌هایی از بافت‌های ناکارآمد انتخاب شده‌اند زیرا این دفاتر مدت زمان طولانی‌تری فعال بوده‌اند و ارزیابی عملکرد آن‌ها ضروری است. تفاوت هسته اولیه شکل‌گیری این محلات و دیدگاه‌های متفاوت مدیران دفاتر به بازآفرینی و موقعیت استقرار آن‌ها در سطح کلان‌شهر اصفهان اهمیت پژوهش در این زمینه را افزایش می‌دهد. این پژوهش به بررسی چالش‌های قانونی دفاتر توسعه محلی در سیستم مدیریت شهری اصفهان پرداخته و سعی دارد عملکرد این دفاتر را ارزیابی کند. در این پژوهش سعی می‌شود چالش‌های قانونی دفاتر توسعه محلی در سیستم مدیریت شهری کلان‌شهر اصفهان مورد ارزیابی قرارگیرد. به همین جهت با توجه به شکل‌گیری دفاتر توسعه محله و خدمات محلی برای دستیابی به بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری در این پژوهش سعی می‌شود چالش‌های قانونی دفاتر توسعه محلی در سیستم مدیریت شهری کلان‌شهر اصفهان مورد ارزیابی قرارگیرد. سؤالات اصلی پژوهش به‌شرح زیر است: ۱- چه تفاوت‌هایی میان عملکرد دفاتر توسعه محله در بافت‌های ناکارآمد دارای هسته اولیه روستایی و غیررسمی وجود دارد؟ ۲- چالش‌های قانونی و نهادی دفاتر توسعه محله در فرآیند بازآفرینی شهری چیست؟ ۳- جایگاه قانونی دفاتر توسعه محله چه نقشی در تحقق اهداف بازآفرینی شهری اجتماع‌محور دارد؟

## مبانی نظری

**بافت ناکارآمد شهری: بافت ناکارآمد شهری** به مناطقی اشاره دارد که به‌درستی طراحی یا بهره‌برداری نشده‌اند و منجر به استفاده غیربهبینه از منابع و کاهش کیفیت زندگی می‌شوند. این ناکارآمدی ممکن است در میان کاربری‌های مسکونی، تجاری و صنعتی مشاهده شود (دهخدا، ۱۳۷۲: ۵۴؛ Jin et al., 2023:12). پس از همه‌گیری کووید-۱۹، ساختارهای ناکارآمد شهری و نابرابری‌های آن برجسته شده و سازمان‌های جامعه مدنی را به استفاده از استراتژی‌های مختلف برای رسیدگی به این مشکلات واداشت (Odendaal, 2024:153). برای مقابله با این ناکارآمدی‌ها، روش‌هایی برای شناسایی و تحلیل اراضی ناکارآمد شهری ارائه شده که عواملی همچون ویژگی‌های ساختمان‌ها، خدمات شهری، شرایط حمل‌ونقل، کیفیت محیط‌زیست و عملکرد اقتصادی را در نظر می‌گیرد. این

رویکردها می‌توانند در هدایت تلاش‌های بازآفرینی شهری، ارزیابی بازتوسعه سایت‌ها و بهینه‌سازی منابع شهری برای ایجاد شهرهای کارآمدتر و قابل سکونت‌تر کمک کنند.

**بازآفرینی شهری:** بازآفرینی شهری را می‌توان تأثیرگذارترین رویکرد معاصر در حوزه "مرمت و حفاظت شهری" به‌شمار آورد (معین، ۱۳۸۷:۱۰۰). یکی از مهم‌ترین دلایل این امر، ظرفیت بالای این رویکرد در پرداختن به ابعاد متنوعی از واقعیت شهر است که تحت دو زیرگروه اصلی ساختارهای کالبدی و اجتماعی قابل طبقه‌بندی‌اند. بازآفرینی شهری شامل تمام جنبه‌های اساسی توسعه شهری از جمله مسائل روان‌شناختی است (Korkmaz, 2020:95). پروژه‌های بازآفرینی شهری بر تحقق پایداری محیطی و از دیگر سوی توسعه زیرساخت‌ها، افزایش کیفیت زندگی و احیای اجتماعات محلی از طریق ایجاد شبکه اجتماعی تأکید دارد (Lee and lim, 2018:2).

**برنامه‌ریزی کنش ارتباطی و بازآفرینی اجتماع محور:** بازآفرینی اجتماع محور روشی نوآورانه است که در عصر جدید جایگزین روش‌های سنتی شده است چرا که آن‌ها اغلب به شکست انجامیدند. این روش پتانسیل‌های زیادی برای به‌کارگیری ظرفیت‌های با ارزش و ارائه دانش محلی و مردمی دارد. تعامل اجتماعی محلی جزئی جدایی‌ناپذیر از برنامه‌های بازآفرینی اجتماعی و اقتصادی است (Smith, 2011:18). مشارکت اجتماعی محلی عامل موفقیت در طرح‌های بازآفرینی شهری است و از مؤلفه‌های کلیدی پروژه‌های موفق محسوب می‌شود. این مشارکت در فرآیند خودیاری توسعه اجتماعی محلی و بازآفرینی شهری پایدار حس رضایتمندی ساکنان را از سکونت در محله بهبود می‌بخشد (Nikkhah and Redzum, 2009:170; Jin et al., 2018:13). برنامه‌ریزی کنش ارتباطی و بازآفرینی اجتماع محور رویکردی مشارکتی است که بر مشارکت فعال اعضای جامعه تأکید دارد. این رویکرد بر حل مسائل محلی، مشارکت جامعه و اقدامات کوچک مقیاس و سریع تمرکز دارد. برنامه‌ریزی کنش ارتباطی به دنبال بهبود برنامه‌ریزی شهری سنتی است که در ارائه مزایا در سطح محلی اغلب ناکام می‌ماند و می‌تواند به‌ویژه برای کمک به اقشار آسیب‌پذیر جامعه مفید باشد (Parashar et al., 2011:163; Qi & Gu, 2019:48). در نهایت، این رویکرد می‌تواند به ایجاد استراتژی‌های ارتباطی مؤثر برای مقابله با چالش‌های زیست‌محیطی بیانجامد و به ارزیابی، برنامه‌ریزی، تولید و اقدام منجر شده و می‌تواند از پلتفرم‌های دیجیتال برای انتقال دانش استفاده کند (Briandana & Saleh, 2022:12; محمدی، ۱۳۸۶:۱۲).

**دفاتر توسعه محله:** از دهه ۱۳۳۰، پارادایم برنامه‌ریزی از بالا به پایین، چهارچوب فکری و اجرایی بسیاری از دانشگاه‌ها، موسسات تحقیقاتی، آموزشی و مدیریتی را شکل می‌داد. با این حال، در اواخر دهه ۱۳۶۰، رویکرد توسعه محلی و اجتماع محلی، که سابقه طولانی‌تری در متون علمی و اجرایی داشت، به‌طور جدی‌تر مورد توجه قرار گرفت. در این دهه، اجتماعات محلی به‌عنوان مفهومی جدیدتر و سلول‌های عملکردی شهر، مطرح شدند (Tobey et al., 2019:522; شمعی، ۱۳۹۴:۱۵). برنامه‌ریزی محلی و توسعه اجتماعات محلی به‌عنوان ابزاری برای ارتقای مشارکت و حکمروایی مردم‌سالار در زمینه‌های مختلف توسعه شهری، از جمله مدیریت نوسازی شهری، مطرح شد. در این فرآیند، اجتماعات محلی در کنار دیگر گروه‌های مؤثر بر مدیریت شهری، در فرآیند توسعه حضور داشتند و فعالیت و آگاهی‌بخشی آن‌ها موجب توانمندسازی اجتماع محلی می‌شد (Mangunsong et al., 2023:154). قدس‌ولی، ۱۳۹۳:۸۸). دفاتر توسعه محلی که در سیاست‌گذاری شهری ایران با عنوان «دفاتر تسهیل‌گری» شناخته می‌شوند (رفیعیان، ۱۳۹۵:۳۰). این دفاتر پس از سال‌ها آزمون و خطا، با تصویب آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و

حمایت از تولید مسکن (۱۳۸۸) و دستورالعمل تشکیل دفاتر تسهیل‌گری (۱۳۹۰)، جایگاه رسمی یافتند (هیئت وزیران، ۱۳۸۸:۱۰؛ وزارت کشور، ۱۳۹۰:۱۰). زمینه‌سازی فکری این دفاتر به اواخر دهه ۱۳۷۰ و تشکیل دفتر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در وزارت مسکن برمی‌گردد (پوراحمد و زیاری، ۱۳۹۲). مطالعات در شهرهایی نظیر: تهران، شیراز، اصفهان و ارومیه نشان داده است که عملکرد دفاتر در شرایط خاصی موفق‌تر بوده است (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۷)، از جمله در مواردی چون وجود هسته اولیه غیررسمی سکونتگاه، اعتماد عمومی بالا به تسهیل‌گران و تعامل مثبت میان دستگاه‌های اجرایی و دفاتر (شیخی و برونک، ۱۳۹۷:۶۲؛ شمعی، ۱۳۹۴:۱۲؛ شفیعی و صادقی، ۱۳۹۷:۱۳). این شرایط به دفاتر امکان داده‌اند که در بسترسازی اجتماعی، برنامه‌ریزی محله‌محور، آموزش و جلب مشارکت موفق عمل کنند. (عندلیب، ۱۳۸۶:۴۰؛ عندلیب و همکاران، ۱۳۸۷:۳۲) با این حال، دفاتر توسعه محلی با چالش‌های قانونی و نهادی نیز مواجه‌اند: فقدان شخصیت حقوقی مستقل، ابهام در جایگاه سازمانی، تعارض وظایف با سایر نهادها و نبود ضمانت اجرایی کافی در اسناد بالادستی (پوراحمد، زیاری و حمیدی، ۱۳۹۲:۷۰؛ ارجنگی و شبانی، ۱۳۹۹:۱۳۴؛ شفیعی و صادقی، ۱۳۹۷:۱۳). در نتیجه، این دفاتر همچنان نیازمند تقویت جایگاه حقوقی، بازتعریف نهادی و تأمین منابع پایدار هستند تا بتوانند به الگویی مؤثر برای حکمرانی محلی اجتماع‌محور تبدیل شوند (ارجنگی و شبانی، ۱۳۹۹:۱۳۴).

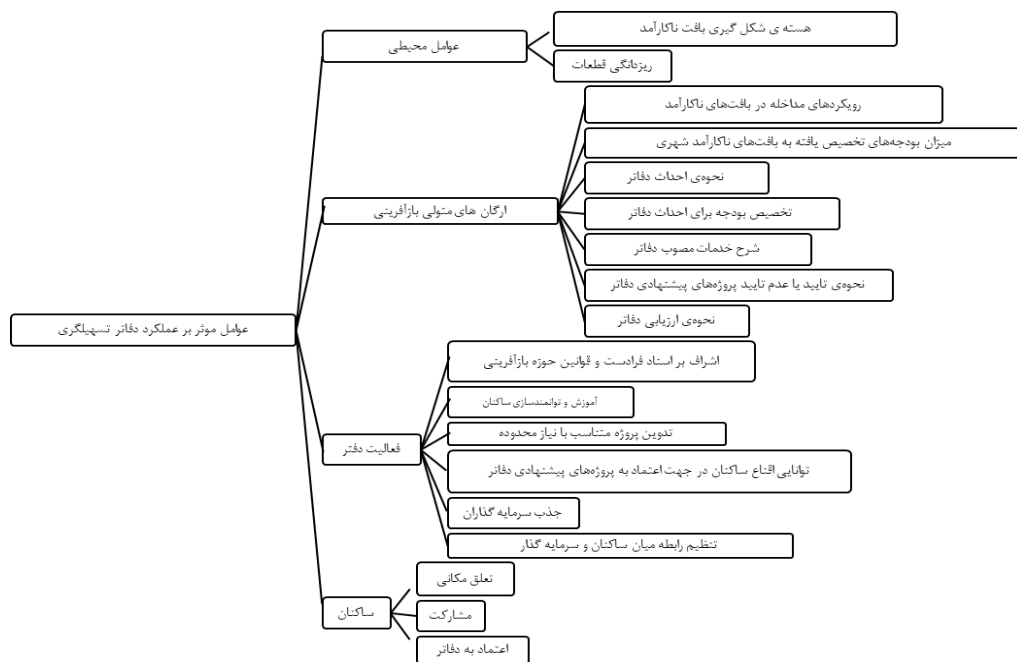
**ضرورت راه‌اندازی دفاتر توسعه محله:** هنگام تصمیم‌گیری پیچیده در موضوعات شهری، نیاز به فعالان متخصص برای توسعه محله‌ها احساس می‌شود. گروه‌های اجتماعی ممکن است توانایی حل تضادها و شکل‌دهی به برنامه‌ها را نداشته باشند؛ بنابراین کمک‌رسانی به این گروه‌ها برای ایجاد برنامه‌های مؤثر ضروری است (حاج علی اکبری، ۱۳۹۴:۲۳). رویکرد اجتماع‌محور که بخشی از مسئولیت‌ها را به جوامع محلی می‌سپارد، راهبردی اساسی در نوسازی شهری محسوب می‌شود (یوسفی‌سادات، ۱۳۸۹:۲۰). دفاتر توسعه محلی با شناسایی مشکلات محله‌ها، توجه به تمام ابعاد توسعه، هماهنگی با طرح‌های بالادستی و فعال‌سازی مشارکت جوامع محلی، نقش مهمی در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه دارند. این دفاتر با ارائه چهارچوبی پویا و مشارکتی برای مقابله با فرسودگی شهری، به شناسایی مسائل کلیدی و ارائه راه‌حل‌های مناسب می‌پردازند و زمینه‌ساز توسعه پایدار، کاهش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی و ارتقای سرمایه اجتماعی می‌شوند (Hajialiakbari et al., 2021:2492; Tayebi et al., 2022:77).

**سند توسعه دفاتر توسعه محله:** سند توسعه محله به‌عنوان نقشه راهی است که دفاتر خدمات نوسازی اقدام به تهیه و به‌روزرسانی آن می‌کنند. این سند بعد از تصویب توسط سازمان نوسازی شهرداری به‌عنوان نهاد بالادست دفاتر توسعه محله قابلیت اجرایی پیدا می‌کند (مؤمنی، ۱۳۹۹:۸۶). در واقع سند توسعه محله به‌عنوان قالبی عملیاتی و قانونی می‌باشد که دفاتر شرح خدمات و وظایف خود را در قالب آن اجرایی می‌کنند (شهبازپور، ۱۳۹۶:۲۰). ضروری است شرح خدمات توسعه محله نوسازی از انعطاف‌پذیری لازم برای تغییر مطابق شرایط بستر طرح یا حتی بر اساس توانمندی‌های تسهیل‌گر برخوردار باشد (zhao et al., 2023:8؛ حاجی علی اکبری، ۱۳۹۰:۸۸).

**آسیب‌شناسی دفاتر توسعه محله:** قبل از دهه ۸۰ مداخله خاصی در محلات ناکارآمد صورت نگرفته است. وقوع زلزله بم در سال ۱۳۸۲ اهمیت موضوع را بیش‌ازپیش روشن ساخت و برای نخستین بار در قانون بودجه سال ۱۳۸۲ کشور، تبصره‌ای برای نوسازی این محدوده‌ها تصویب شد (جوادی پیرانفر، ۱۳۹۴:۱۸). عوامل اصلی تأثیرگذار بر عملکرد دفاتر به چهار دسته تقسیم می‌شوند که از این میان دو مورد برگرفته از ماهیت محلات ناکارآمد (بافت و ساکنان) و دو مورد دیگر به متولیان دفتر و خود دفتر توسعه محله بازمی‌گردد. در این میان عوامل محیطی و

ساکنان بر امکان اجرایی شدن پروژه بازآفرینی نقش اساسی را دارا هستند و شرط لازم برای موفقیت دفاتر مهیا بودن شرایط در این دو عامل می باشد اما مهیا بودن شرایط این دو عامل کافی نیست و ارگان های متولی و فعالیت دفتر مجموعاً موفقیت یا عدم موفقیت عملکرد یک دفتر توسعه محله را رقم می زنند. عوامل مؤثر بر عملکرد دفاتر توسعه محله را می توان در چهار دسته اصلی طبقه بندی کرد: دو عامل نخست به ویژگی های ذاتی محلات ناکارآمد (شامل ساختار کالبدی و بافت اجتماعی-فرهنگی ساکنان) بازمی گردد و به منزله شرط لازم برای اجرای موفق پروژه های بازآفرینی است. عامل دوم شامل ساختار نهادی و سطح حمایت ارگان های متولی و نیز کیفیت عملکرد خود دفتر توسعه، نقش شرط کافی را ایفا می کنند. در واقع، تنها در صورت هم زمانی آمادگی محیطی و ساکنان با وجود سازمان کارآمد و تیم تسهیل گر حرفه ای، می توان انتظار تحقق اهداف بازآفرینی اجتماع محور را داشت.

شکل ۱. مدل نظری پژوهش



(منبع: یافته های پژوهش ۱۴۰۱)

## روش شناسی

این پژوهش با توجه به هدف، از نوع تحقیقات کاربردی-توسعه ای بوده و به لحاظ ماهیت، توصیفی-تحلیلی است. داده های گردآوری شده با استفاده از ابزارهای آماری و متناسب با ماهیت آن ها (کمی و کیفی) تحلیل شدند. نرم افزارهای مورد استفاده شامل «SPSS» و «Excel» هستند و روش های آماری انتخاب شده شامل آزمون تی تک نمونه ای، آزمون فریدمن و ضریب همبستگی پیرسون می باشند. جامعه آماری پرسش نامه ارزیابی عملکرد دفاتر از دید ساکنان را اهالی محلات همت آباد و سفلی تشکیل می دهند که با توجه به فرمول کوکران حجم نمونه برای هر دو محله عدد ۳۳۸ به دست آمد. جامعه آماری پرسش نامه ارزیابی عملکرد دفاتر از دید متخصصان را افرادی تشکیل-

داده‌اند که در سازمان‌های متولی بازآفرینی شهر اصفهان مشغول به کار بوده و از زمان تشکیل دفاتر در جریان شرح خدمات دفاتر، قراردادهای، وظایف، تغییرات دفاتر، اقدامات و... بوده‌اند. حجم نمونه پرسش‌نامه متخصصان متشکل از ۱۵ نفر برای هر دفتر می‌باشد. از دید کارشناسان ارگان‌های متولی بازآفرینی شهر اصفهان و نخبگان دانشگاهی رویایی پرسش‌نامه‌ها مورد تأیید قرار گرفت. از سوی دیگر پایایی شاخص‌ها با استفاده از آلفای کرونباخ مورد بررسی قرار گرفت. نکته‌ای که باید به آن توجه داشت این است که محاسبه آلفای کرونباخ برای کل پرسش‌نامه بی‌معناست و با بالا رفتن سوالات عمدتاً آلفای کرونباخ بالای ۰/۷ به دست می‌آید. به همین جهت این شاخص باید برای هر مؤلفه به شکل جداگانه محاسبه شود. وضعیت پایایی پرسش‌نامه ساکنان و متخصصان در محلات سفلی و همت‌آباد با توجه به آلفای کرونباخ به دست آمده پایایی پرسش‌نامه را تأیید می‌کند.

جدول ۱. پایایی پرسش‌نامه ساکنان محلات همت‌آباد و سفلی

سفلی	همت‌آباد	
۰/۹۴	۰/۸۳	بسترسازی، توانمندسازی و آگاه‌سازی مردم
۰/۹۱	۰/۸۶	حل مسائل مربوط به امور ثبتی، فنی و حقوقی
۰/۸۶	۰/۷۵	اقدامات مربوط به امور سرمایه‌گذاری پروژه‌های پیشنهادی
۰/۷۶	۰/۷۱	انجام اقدامات لازم جهت آغاز عملیات اجرایی

(منبع: یافته‌های پژوهش ۱۴۰۳)

جدول ۲. پایایی پرسش‌نامه متخصصان ساکنان محلات همت‌آباد و سفلی

سفلی	همت‌آباد	
۰/۷۴	۰/۷	مدیریتی
۰/۸۰	۰/۸۲	قانونی و حقوقی
۰/۷۶	۰/۷۷	اقتصادی
۰/۸۴	۰/۹۲	برنامه‌ریزی
۰/۹۵	۰/۸۲	توانمندسازی
۰/۸۱	۰/۸	شناخت محیطی

(منبع: یافته‌های پژوهش ۱۴۰۳)

در ادامه دلایل استفاده از هر روش به تفصیل توضیح داده شده است:

۱- **آزمون تی تک نمونه‌ای:** این آزمون برای بررسی عملکرد دفاتر توسعه محله از دیدگاه ساکنان به کار گرفته شده است. داده‌ها بر اساس مقیاس لیکرت جمع‌آوری شده و میانگین فرضی ۳ به عنوان معیار پایه انتخاب شده است. هدف از این تحلیل، مقایسه میانگین‌های به دست آمده با میانگین مورد نظر و بررسی معناداری تفاوت آن‌ها بوده است. انتخاب این آزمون با توجه به نرمال بودن توزیع داده‌ها انجام شده است.

۲- **آزمون فریدمن:** آزمون فریدمن برای رتبه‌بندی عملکرد دفاتر توسعه محله از دیدگاه متخصصان استفاده شده است. این آزمون به بررسی تفاوت در توزیع رتبه‌ها در میان معیارهای مختلف ارزیابی عملکرد، مانند: مدیریت منابع انسانی، رسمیت دفتر و اقدامات مربوط به سرمایه‌گذاری می‌پردازد.

۳- **ضریب همبستگی پیرسون:** به منظور تحلیل رابطه میان هسته اولیه شکل گیری محلات و میزان موفقیت دفاتر توسعه محله، از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد. این تحلیل بررسی می کند که آیا هسته شکل گیری محلات (اسکان غیررسمی یا روستایی) بر موفقیت دفاتر تأثیرگذار بوده است یا خیر؟ این پرسش سؤال نخست و محوری پژوهش است.

### متغیر و مؤلفه های پژوهش

**ارزیابی ساکنان از دفاتر:** سازمان نوسازی شهر اصفهان به عنوان یکی از نهادهای متولی بازآفرینی شهر اصفهان شرح خدماتی را برای دفاتر همت آباد و سفلی تعریف می کند. برای آن که بتوان عملکرد این دفاتر را مورد ارزیابی قرارداد، شرح خدمات دفاتر با دقت مورد بررسی قرار گرفته و با توجه به سر فصل های آن پرسش نامه ای جهت ارزیابی عملکرد دفتر توسط ساکنان طراحی گردید.

جدول ۳. شاخص های ارزیابی عملکرد دفتر توسط ساکنان

شاخص	معیار
چالش های امور ثبتی، فنی و حقوقی	حل مسائل مربوط به امور ثبتی، فنی و حقوقی
تهیه طرح اولیه	

جدول ۴. شاخص های ارزیابی عملکرد دفتر توسط متخصصان

شاخص	معیار
مدیریت یکپارچه شهری	مدیریتی
مدیریت منابع انسانی	
رسمیت دفتر	
مالکیت	قانونی و حقوقی
اجرای قانون	

منبع: نگارنده با استناد بر (هادی، ۱۳۹۶: ۸؛ شهبازیور، ۱۳۹۶: ۲۰؛ شرح خدمات دفاتر همت آباد و سفلی)، ۱۴۰۳

**ارزیابی متخصصان از دفاتر:** بحث در خصوص دفاتر توسعه محله و تحقیق در مورد این ساختار نسبت به سایر موضوعات حوزه شهرسازی و برنامه ریزی شهری علاوه بر نظر ساکنان محدوده پژوهش نیازمند نظرات فنی و کارشناسانه نیز می باشد. برای آن که بتوان دفاتر را منصفانه ارزیابی کرد، پرسش نامه دیگری جهت نظرات متخصصان این حوزه تدوین شد. این پرسش نامه با مرور ادبیات پژوهش، شرح خدمات دفاتر و نظرات متخصصان طراحی شده است.

### محدوده مطالعه

**محله همت آباد:** همت آباد یکی از محدوده های بافت ناکارآمد با پیشینه اسکان غیررسمی است. این محدوده به دلیل موقعیت مکانی مناسب، همجواری با مرغوب ترین مناطق مسکونی شهر، نزدیکی به رودخانه زاینده رود، عبور بزرگراه شهید همت از درون محدوده و اتصال به حلقه بزرگراهی شهر اصفهان، سهولت دسترسی به مراکز شهری و

شریان‌های ارتباطی، اهمیت ویژه‌ای داشته و جزء نخستین اولویت‌های نوسازی در محدوده‌های بافت ناکارآمد شهر اصفهان به‌شمار می‌رود (میرزائی ارجنکی و شبانی شهرضا، ۱۳۹۹، ص. ۱۲۱). محدوده بافت ناکارآمد همت‌آباد مساحتی بالغ بر ۶۳/۸ هکتار را شامل می‌شود که ۷۷ درصد از مساحت محله، ۲۷/۵ درصد از مساحت منطقه ۶ و ۲/۹۸ درصد از مساحت کل بافت ناکارآمد شهر اصفهان را به خود اختصاص می‌دهد (میرزائی ارجنکی و شبانی شهرضا، ۱۳۹۹، ص. ۱۲۱). در سال ۱۳۹۰ در اعتراض به سیستم تملکی و قهری در جهت نوسازی محله، اعتراضی مدنی از سوی ساکنان محله همت‌آباد شکل می‌گیرد و ثمره این حرکت لغو طرح تملک می‌باشد. پس از حصول این موفقیت نهادی با عنوان شرکت تعاونی توسط ساکنان و با مدیریت ساکنان با رأی‌گیری از افراد محلی شکل می‌گیرد و سرانجام تعاونی تشکیل شده زمینه را برای حضور دفتر توسعه محله در سال ۱۳۹۵ فراهم می‌کند. پروژه تجمیعی که در این محله آغاز شده، پروژه‌ای شاخص در سطح کشور می‌باشد که موفقیت یا عدم موفقیت آن نقشی تعیین‌کننده در آینده بازآفرینی شهری و دفاتر توسعه محله کشور دارد (سلطانی دهنوی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۴).

**محله سفلی:** منطقه ۱۵ شهرداری اصفهان که در ابتدا به‌عنوان شهر خوراسگان شناخته می‌شد، از گسترش هسته مرکزی و الحاق چندین روستا شکل گرفته است. امروزه منطقه ۱۵ (خوراسگان) بیش از ۱۴۰ هکتار بافت ناکارآمد دارد. هسته اولیه و تمامی مراکز روستایی که امروز محلات این منطقه هستند، دارای فرسودگی شدید در بافت هستند. یکی از هسته‌های اولیه شهر خوراسگان نیز، محله سفلی می‌باشد. در این راستا در تیرماه ۱۳۹۶، «دفتر تسهیل‌گری و خدمات نوسازی منطقه ۱۵ شهرداری اصفهان» با هدف تسهیل امور خدمات نوسازی بافت ناکارآمد محله سفلی تأسیس شد و شروع به کار نمود. در ادامه دفتر جدید با افزایش گستره تمرکز حوزه فعالیت خود، از نوسازی قطعات مسکونی، به ارتقای کیفیت زندگی در قالب بهسازی عرصه‌های عمومی، تأمین خدمات و بهبود زیرساخت‌های شهری و ظرفیت‌سازی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های موجود کلیه نهادها و متولیان شکل‌گرفت و با عنوان "دفتر مشارکت و بازآفرینی محلات سفلی و علیا" در تیرماه ۱۳۹۹ شروع به فعالیت نموده است (سازمان نوسازی و بهسازی، ۱۴۰۰؛ آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری، ۱۳۹۷).

### یافته‌های پژوهش

پس از بررسی وضعیت توزیع داده‌ها در پرسش‌نامه ساکنان محلات همت‌آباد و سفلی مشخص شد که توزیع داده‌ها نرمال هستند و پس از مشخص شدن نتیجه گام اول، در گام دوم از میان آزمون‌های پارامتریک آزمون T تک نمونه‌ای انتخاب شد. این آزمون جهت مقایسه میانگین جامعه با میانگین فرضی یا مورد نظر محقق که در این پژوهش عدد (۳) در نظر گرفته شده است. در ادامه با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای به بررسی عملکرد دفاتر همت‌آباد و سفلی از دید ساکنان پرداخته می‌شود.

جدول ۵. عملکرد دفاتر همت آباد و سفلی در شاخص حل مسائل مربوط به امور ثبتی، فنی و حقوقی

گویه	تعداد	میانگین	انحراف معیار	میانگین انحراف معیار	آمار آزمون T	درجه آزادی	سطح معناداری	میانگین تفاوت‌ها		تفاوت در سطح ۰.۰۵٪ فاصله اطمینان	
								پایین‌ترین	بالاترین	پایین‌ترین	بالاترین
سؤال ۱ همت آباد	۳۳۸	۳.۷۴	۱.۵۸۶۶۹	۰.۱۵۸۶۷	۴.۶۶۴	۹۹	۰.۰۰۰	۰.۷۴	۰.۴۲۵۲	۱.۰۵۴۸	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۲.۸۶۰۰	۱.۰۶۳۸۲	۰.۱۰۶۳۸	-۱.۳۱۶	۹۹	۰.۱۹۱	-۰.۱۴۰۰۰	-۰.۳۵۱۱	-۰.۰۷۱۱	۰.۰۷۱۱
سؤال ۲ همت آباد	۳۳۸	۳.۴۴	۱.۵۲۶۳۳	۰.۱۵۲۶۳	۲.۸۸۳	۹۹	۰.۰۰۵	۰.۴۴	۰.۱۳۷۱	۰.۷۴۲۹	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۳.۳۱۰۰	۰.۶۹۱۸۷	۰.۰۶۹۱۹	۴.۴۸۱	۹۹	۰.۰۰۰	۰.۳۱۰۰۰	۰.۱۷۲۷	۰.۴۴۷۳	۰.۰۷۱۱
سؤال ۳ همت آباد	۳۳۸	۳.۹	۰.۷۰۳۵۳	۰.۰۷۰۳۵	۱۲.۷۹۳	۹۹	۰.۰۰۰	۰.۹	۰.۷۶۰۴	۱.۰۳۹۶	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۲.۶۹۰۰	۰.۸۳۷۲۰	۰.۰۸۳۷۲	-۳.۷۰۳	۹۹	۰.۰۰۰	-۰.۳۱۰۰۰	-۰.۴۷۶۱	-۰.۱۴۳۹	۰.۰۷۱۱
سؤال ۴ همت آباد	۳۳۸	۴.۳۲	۰.۶۱۷۵۹	۰.۰۶۱۷۶	۲۱.۳۷۳	۹۹	۰.۰۰۰	۱.۳۲	۱.۱۹۷۵	۱.۴۴۲۵	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۲.۴۵۰۰	۰.۷۴۳۶۶	۰.۰۷۴۳۷	-۷.۳۹۶	۹۹	۰.۰۰۰	-۰.۵۵۰۰۰	-۰.۶۹۷۶	-۰.۴۰۲۴	۰.۰۷۱۱
سؤال ۵ همت آباد	۳۳۸	۴.۰۹	۰.۷۳۹۸۵	۰.۰۷۳۹۸	۱۴.۷۳۳	۹۹	۰.۰۰۰	۱.۰۹	۰.۹۴۳۲	۱.۲۳۶۸	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۲.۹۷۰۰	۰.۷۳۱۰۶	۰.۰۷۳۱۱	-۰.۴۱۰	۹۹	۰.۶۸۲	-۰.۰۳۰۰۰	-۰.۱۷۵۱	۰.۱۱۵۱	۰.۰۷۱۱
سؤال ۶ همت آباد	۳۳۸	۳.۹۹	۰.۹۰۴۴۸	۰.۰۹۰۴۵	۱۰.۹۴۶	۹۹	۰.۰۰۰	۰.۹۹	۰.۸۱۰۵	۱.۱۶۹۵	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۳.۱۳۰۰	۰.۶۱۳۹۰	۰.۰۶۱۳۹	۲.۱۱۸	۹۹	۰.۰۳۷	۰.۱۳۰۰۰	۰.۰۰۸۲	۰.۲۵۱۸	۰.۰۷۱۱
سؤال ۷ همت آباد	۳۳۸	۴.۵۴	۰.۷۹۶۷۱	۰.۰۷۹۶۷	۱۹.۳۲۹	۹۹	۰.۰۰۰	۱.۵۴	۱.۳۸۱۹	۱.۶۹۸۱	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۳.۱۰۰۰	۰.۶۲۷۶۵	۰.۰۶۲۷۶	۱.۵۹۳	۹۹	۰.۱۱۴	۰.۱۰۰۰۰	-۰.۰۲۴۵	۰.۲۲۴۵	۰.۰۷۱۱
سؤال ۸ همت آباد	۳۳۸	۴.۰۴	۰.۸۸۶۷۱	۰.۰۸۸۶۷	۱۱.۷۲۹	۹۹	۰.۰۰۰	۱.۰۴	۰.۸۶۴۱	۱.۲۱۵۹	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۲.۸۵۰۰	۰.۷۸۳۳۵	۰.۰۷۸۳۳	-۱.۹۱۵	۹۹	۰.۰۵۸	-۰.۱۵۰۰۰	-۰.۳۰۵۴	۰.۰۰۵۴	۰.۰۷۱۱
سؤال ۹ همت آباد	۳۳۸	۴.۲	۰.۷۷۸۵	۰.۰۷۷۸۵	۱۵.۴۱۴	۹۹	۰.۰۰۰	۱.۲	۱.۰۴۵۵	۱.۳۵۴۵	۰.۰۷۱۱
	۳۳۸	۲.۵۵۰۰	۰.۸۵۷۲۳	۰.۰۸۵۷۲	-۵.۲۴۹	۹۹	۰.۰۰۰	-۰.۴۵۰۰۰	-۰.۶۲۰۱	-۰.۲۷۹۹	۰.۰۷۱۱

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

عملکرد دفتر همت آباد در شاخص حل مسائل مربوط به امور ثبتی، فنی و حقوقی به شرح زیر می‌باشد: در این بخش تمامی پاسخ‌ها دارای انحراف معیار ( $\geq 0.05$ ) بوده و معنادار هستند. میانگین به دست آمده از پاسخ ساکنان در تمامی سوالات بالاتر از ۳ بوده است. دفتر همت آباد توانسته با آگاهی و اشراف بر مسائل حقوقی مسائل چالش

برانگیزی چون أخذ سند برای املاک فاقد سند، اختلافات ورثه‌ای، تعیین حدود زمین و سهم افراد، اقناع ساکنان برای ورود به فرآیند تجمیع و .... را حل و فصل کند. عملکرد دفتر سفلی در شاخص حل مسائل مربوط به امور ثبتی، فنی و حقوقی به شرح زیر می‌باشد: در این بخش سوالات ۱، ۸، ۵، ۹، انحراف معیار بالای ( $\geq 0.05$ ) داشته و از مسیر تحلیل خارج می‌شود. در خصوص باقی سوالات میانگین نظرات پاسخ‌دهندگان در وضعیت مناسبی قرار ندارد. در خصوص سند رسمی پاسخ‌دهندگانی که فاقد سند بوده‌اند دفتر را در تسهیل فرآیند کسب سند رسمی موفق ندانسته‌اند. در خصوص تعیین حدود و محاسبه ارزش زمین نیز به دلیل این که در دوران فعالیت دفتر پروژه‌ای فعال نشد، این بخش در کنار تعیین حدود و محاسبه ارزش زمین مغفول مانده است.

جدول ۶. نتایج عملکرد دفاتر توسعه محلی از منظر کارشناسان آزمون فریدمن

سوال	تعداد	میانگین	انحراف معیار	پایین ترین	بالاترین	همت آباد	
						سفلی	سؤال
سؤال ۱	۱۵	3.8	0.7746	2	5	همت آباد	سؤال ۱۶
	۱۵	3.0667	0.59362	2	4	سفلی	
سؤال ۲	۱۵	3.8667	0.5164	3	5	همت آباد	سؤال ۱۷
	۱۵	3.4000	0.50709	3	4	سفلی	
سؤال ۳	۱۵	4.1333	0.5164	3	5	همت آباد	سؤال ۱۸
	۱۵	2.5333	0.51640	2	3	سفلی	
سؤال ۴	۱۵	3	0.65465	1	4	همت آباد	سؤال ۱۹
	۱۵	3.2000	0.86189	2	4	سفلی	
سؤال ۵	۱۵	3.5333	0.74322	2	5	همت آباد	سؤال ۲۰
	۱۵	3.6000	0.50709	3	4	سفلی	
سؤال ۶	۱۵	3.2667	0.79881	2	4	همت آباد	سؤال ۲۱
	۱۵	3.4667	0.74322	2	4	سفلی	
سؤال ۷	۱۵	2.7333	0.96115	1	5	همت آباد	سؤال ۲۲
	۱۵	3.4000	0.63246	2	4	سفلی	
سؤال ۸	۱۵	3	0.92582	1	5	همت آباد	سؤال ۲۳
	۱۵	2.8667	0.91548	2	4	سفلی	
سؤال ۹	۱۵	2.3333	0.72375	1	4	همت آباد	سؤال ۲۴
	۱۵	2.3333	0.97590	1	4	سفلی	
سؤال ۱۰	۱۵	2.8667	0.74322	2	4	همت آباد	سؤال ۲۵
	۱۵	3.8000	0.41404	3	4	سفلی	
سؤال ۱۱	۱۵	2	0.65465	1	3	همت آباد	سؤال ۲۶
	۱۵	3.7333	0.45774	3	4	سفلی	
سؤال ۱۲	۱۵	2.8	0.67612	1	4	همت آباد	سؤال ۲۷
	۱۵	3.9333	0.25820	3	4	سفلی	
سؤال ۱۳	۱۵	4.4	0.63246	3	5	همت آباد	سؤال ۲۸
	۱۵	4.7333	.45774	4	5	سفلی	
سؤال ۱۴	۱۵	4	0.53452	3	5	همت آباد	سؤال ۲۹
	۱۵	4.4667	0.63994	3	5	سفلی	
سؤال ۱۵	۱۵	3.2	0.56061	2	4	همت آباد	
	۱۵	4.0667	0.70373	3	5	سفلی	

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

جدول ۷. نتایج نهایی آزمون فریدمن

میانگین	سفلی	میانگین	همت‌آباد
13.83	میزان منحصر به فرد بودن وظایف و عملکرد دفتر سفلی	12.87	میزان رضایت از عملکرد دفتر همت‌آباد در خصوص کارآفرینی و اشتغال در محله
13.4	ارزیابی فرآیند زمانی تصویب پروژه‌های پیشنهادی دفتر توسط دستگاه‌های متولی بازآفرینی	12.63	میزان ضمانت اجرایی و کارایی قوانین مصوب در دستگاه‌های متولی بازآفرینی
13.13	میزان موفقیت دفتر سفلی در تأمین بودجه برای اجرای پروژه‌های پیشنهادی	12.07	میزان رضایت از عملکرد دفتر همت‌آباد در زمینه توانمندسازی بانوان در جهت آموزش هنر و حرفه‌های متناسب با محله
11.87	میزان مشخص بودن تعریف بودجه توسط دستگاه‌های متولی بازآفرینی جهت راه‌اندازی دفتر	10.97	جایگاه دفتر همت‌آباد در ساختار دستگاه‌های متولی بازآفرینی از حیث اختیارات قانونی
7.67	میزان استفاده از تسهیلات مالی و بسته‌های تشویقی در حوزه ضوابط ساخت و ساز در محله سفلی	8.13	میزان تأثیر تغییرات دوره‌ای مدیران در دستگاه‌های متولی بازآفرینی بر تغییر شرح وظایف دفتر همت‌آباد

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

در بررسی عملکرد دفتر همت‌آباد، پنج عامل با کمترین میانگین بررسی شده است. اولین عامل، تغییرات دوره‌ای مدیران در دستگاه‌های متولی بازآفرینی است که تأثیر اندکی بر شرح وظایف دفتر داشته و در صورت تأیید این مسئله، می‌تواند نقطه قوتی در ثبات شرح خدمات باشد. دومین عامل، عدم تثبیت جایگاه دفتر همت‌آباد در ساختار دستگاه‌های متولی است که یکی از عوامل بازدارنده محسوب می‌شود. سومین عامل، نارضایتی از عملکرد دفتر در توانمندسازی بانوان است. چهارمین عامل، ضعف ضمانت اجرایی قوانین مصوب است که تأثیر منفی بر عملکرد دفتر دارد. پنجمین عامل، عملکرد ضعیف دفتر در توانمندسازی و کارآفرینی است. همچنین، تسهیلات مالی و بسته‌های تشویقی در حوزه ضوابط ساخت و ساز در محله سفلی استفاده نشده‌اند که به‌عنوان نقطه ضعف دفتر همت‌آباد شناخته می‌شود. در بررسی عملکرد دفتر سفلی، کارشناسان به عدم تعریف بودجه مشخص و قالب حصولی برای راه‌اندازی دفتر توسط دستگاه‌های متولی اشاره کرده‌اند که تأثیر منفی بر پروژه‌ها دارد. دومین عامل، عدم موفقیت دفتر سفلی در جذب سرمایه است که وضعیت اقتصادی دفتر را ضعیف کرده است. سومین عامل، طولانی بودن فرآیند تصویب پروژه‌ها است که منجر به اتلاف منابع می‌شود. آخرین عامل، عدم توانایی دفتر سفلی در شکل‌دهی به دفتر خاص و منحصر به فرد است که نتوانسته اقدامی خاص در محله سفلی انجام دهد.

**آزمون همبستگی پیرسون:** این ضریب به منظور تعیین میزان رابطه، نوع و جهت رابطه بین دو متغیر فاصله‌ای یا نسبی و یا یک متغیر فاصله‌ای و یک متغیر نسبی به کار برده می‌شود. چندین روش محاسباتی معادل می‌توان برای محاسبه این ضریب تعریف نمود. ضریب همبستگی پیرسون بین  $-1$  و  $1$  تغییر می‌کند. اگر  $r=1$  بیانگر رابطه مستقیم کامل بین دو متغیر است.

جدول ۸. رابطه عملکرد دفاتر و هسته شکل‌گیری

سفلی (هسته روستایی)	همت‌آباد (هسته اسکان غیررسمی)		
۱	۱	ضریب همبستگی پیرسون	تأثیر هسته شکل‌گیری محله بر موفقیت دفتر
-	-	Sig. (2-tailed)	
۱۵	۱۵	تعداد	میزان موفقیت دفتر
-0.408	0.473	ضریب همبستگی پیرسون	
0.131	0.075	Sig. (2-tailed)	
۱۵	۱۵	تعداد	

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

در خصوص تأثیر هسته شکل‌گیری محلات همت‌آباد و سفلی بر موفقیت دفاتر توسعه محله، از آزمون پیرسون استفاده شد. در هر دو محله معناداری این دو گویه تأیید نشد؛ به همین جهت می‌توان نتیجه‌گرفت که هسته شکل‌گیری محلات بر موفقیت دفاتر تأثیرگذار نیستند اما بر نوع عملکرد، سیاست‌های اجرایی و تعریف پروژه بسیار مؤثر و تعیین‌کننده است. هسته شکل‌گیری محلات ناکارآمد عاملی است که بر نوع آموزش ساکنان، نحوه نوسازی و سیاست‌های تشویقی تأثیر مستقیم داشته و ضروری است دفاتر توسعه محله مستقر در این محلات متناسب با نوع هسته شکل‌گیری اقدامات لازم را انجام دهند.

### نتیجه‌گیری

بافت‌های ناکارآمد شهری در ایران و جهان از چالش‌های بزرگ مدیریت شهری هستند. در دوره معاصر، رویکرد مداخله در این بافت‌ها به سمت بازآفرینی مردم‌نهاد و توسعه مشارکتی پیش رفته و به تأسیس دفاتر توسعه محله توسط سازمان نوسازی منجر شده است. این دفاتر در ایران عملکرد متفاوتی داشته‌اند که عمدتاً به دلیل دیدگاه‌های مختلف ارگان‌های متولی بازآفرینی است. مشکلات موجود شامل: موانع مدیریتی، ثبتی، فنی و حقوقی است. از جمله مسائل مدیریتی می‌توان به منطقه‌بندی‌های متفاوت، مشکلات اجرایی قوانین بازآفرینی و عدم استقلال دفاتر اشاره کرد. در بخش حقوقی، فقدان سند رسمی و اختلافات وراثتی مشکلاتی برای دفاتر ایجاد کرده است. در بُعد برنامه‌ریزی، تدوین چهارچوب کلی برای دفاتر، عدم مشورت در تصویب شرح خدمات، طولانی‌بودن فرآیند تصویب پروژه‌ها و عدم مشخص‌بودن جایگاه ارگان‌های مجری پروژه‌ها از دیگر موانع کارایی دفاتر است.

**دفتر محله همت‌آباد:** در محله همت‌آباد دفتر نقاط قوت و ضعف دفتر توسعه محلی بدین شرح است: عملکرد مناسب در حل مسائل ثبتی، فنی و حقوقی؛ دفتر همت‌آباد در این زمینه‌ها عملکرد قابل دفاعی داشته است.

۱. تخصص حقوقی مدیریت دفتر: اشراف مدیریت دفتر به مسائل حقوقی، موجب کاهش اختلافات حقوقی در پروژه جمع و کسب سند رسمی شده است.

۲. اعتماد ساکنان: تأسیس دفتر به دست ساکنان باعث ایجاد اعتماد از ابتدای کار شده است.

۱. عدم گسترش پروژه جمع: پروژه جمع تنها به بخشی از محله محدود شده و بسط آن به سایر بخش‌ها صورت نگرفته است.

۲. سرعت پایین پروژه‌ها: ساکنان از کندی پیشرفت پروژه‌های در دست ساخت گلایه دارند.

**دفتر محله سفلی:** دفتر توسعه محلی سفلی، به عنوان نهادی برای تسهیل مشارکت اجتماع محور در مدیریت شهری، بستری برای ارتباط بین ساکنان و نهادهای مسئول فراهم کرده است. این دفتر تلاش کرده تا با شناسایی نیازهای محله، زمینه ساز توسعه و نوسازی شهری باشد. وجود این دفتر نشان دهنده عزم مدیریت شهری برای تقویت حکمرانی محلی و جلب مشارکت ساکنان در فرآیندهای توسعه است. با این حال، عملکرد دفتر سفلی در تحقق اهداف مورد انتظار با چالش های جدی مواجه بوده است. این دفتر در حل مسائل ثبتی، فنی و حقوقی ناکام مانده و نتوانسته اقدامات مؤثری در زمینه جذب سرمایه گذاری برای پروژه های پیشنهادی یا اجرای طرح های نوسازی مطابق با خواست ساکنان انجام دهد. نبود حتی یک پروژه نوسازی موفق در طول فعالیت دفتر، نشان دهنده ضعف در برنامه ریزی و اجرا است.

عوامل اصلی این ناکامی شامل موارد زیر است:

۱. **ناتوانی در جلب اعتماد ساکنان:** دفتر نتوانسته ارتباط مؤثری با جامعه محلی برقرار کند و اعتماد لازم برای پیشبرد پروژه ها را به دست آورد.

۲. **درخواست های غیر واقع بینانه ساکنان:** مطالبات ساکنان که گاه از نظر فنی و اقتصادی غیرمنطقی بوده، مانع پیشرفت پروژه ها شده است.

۳. **سخت گیری های غیرشفاف شهرداری:** موانع ایجاد شده توسط شهرداری منطقه، بدون ارائه دلایل روشن، فرآیندهای اجرایی را مختل کرده است.

دفتر توسعه محلی همت آباد و سفلی در شهر اصفهان، با وجود داشتن شرح خدمات مشابه در راستای بازآفرینی شهری اجتماع محور، عملکردی کاملاً متفاوت از خود نشان داده اند. این تفاوت ها در خروجی های کالبدی و اجتماعی، ریشه در عوامل متعددی دارد که در ادامه به تشابهات، اختلافات و دلایل موفقیت و ناکامی این دفاتر پرداخته می شود.

**تشابهات عبارتند از: شرح خدمات مشترک:** هر دو دفتر با هدف تسهیل مشارکت ساکنان در فرآیند بازآفرینی شهری و بهبود وضعیت محلات ناکارآمد تأسیس شده اند. وظایف آن ها شامل: شناسایی نیازهای محلی، جلب مشارکت ساکنان، جذب سرمایه گذاری و اجرای پروژه های نوسازی است. **ساختار سازمانی:** هر دو دفتر زیر نظر مدیریت شهری اصفهان فعالیت می کنند و از حمایت نهادهای محلی برخوردارند. **چالش های مشترک:** هر دو دفتر با موانعی نظیر: پیچیدگی های حقوقی و مالکیتی، محدودیت های مالی و هماهنگی ناکافی با نهادهای بالادستی مواجه هستند.

عملکرد متفاوت این دو دفتر را می توان در سه محور اصلی تحلیل کرد:

#### شیوه مدیریت و دیدگاه مدیران:

**دفتر همت آباد:** مدیریت این دفتر بر اصول حقوقی، قانونی و کالبدی متمرکز است. این رویکرد، با تأکید بر تجمیع پلاک ها و اجرای پروژه های نوسازی، منجر به خروجی های کالبدی ملموس شده است. مصاحبه با مدیر دفتر نشان می دهد که توجه به ضوابط فنی و حقوقی، اعتماد ساکنان و هماهنگی با شهرداری را تقویت کرده و موفقیت نسبی دفتر را رقم زده است.

**دفتر سفلی:** در مقابل، مدیریت این دفتر بر اصول اجتماعی و فرهنگی تأکید دارد اما این تمرکز نتوانسته به نتایج عملی منجر شود. ناتوانی در اعتمادسازی میان ساکنان و عدم هماهنگی مؤثر با نهادهای مسئول، از عوامل اصلی عدم موفقیت این دفتر است.

### ویژگی‌های هسته‌های محلات:

**همت‌آباد:** بافت ریزدانه این محله، همراه با تمایل مالکان به تجمیع پلاک‌ها، فرآیند نوسازی را تسهیل کرده است. فرهنگ ساکنان و آمادگی آن‌ها برای مشارکت در پروژه‌های بازآفرینی، به موفقیت دفتر کمک کرده است.

**سفلی:** بافت درشت‌دانه و پراکنده محله سفلی، همراه با پیچیدگی‌های مالکیتی (مانند وجود زمین‌های کشاورزی و بافت روستایی)، نوسازی را با چالش مواجه کرده است. عدم تمایل ساکنان به تغییر کاربری یا نوسازی، مانع پیشرفت پروژه‌ها شده است.

### موقعیت جغرافیایی و پتانسیل‌های محلی:

**همت‌آباد:** این محله در یکی از مناطق با ارزش شهر اصفهان واقع شده است. قیمت بالای زمین، امکانات رفاهی و خدماتی مناسب و دسترسی به زیرساخت‌های شهری، انگیزه ساکنان و سرمایه‌گذاران برای مشارکت در پروژه‌های نوسازی را افزایش داده است.

**سفلی:** در مقابل، محله سفلی به دلیل موقعیت حاشیه‌ای، وجود زمین‌های کشاورزی و ویژگی‌های روستایی، از جذابیت کمتری برای سرمایه‌گذاری برخوردار است. این عوامل، تمایل ساکنان به نوسازی را کاهش داده و عملکرد دفتر را تضعیف کرده است.

### جدول ۹. نتایج آزمون فریدمن

امتیاز	نتایج دفتر همت‌آباد
۱	دفتر بر موفقیت بازآفرینی متولی‌های دستگاه بدنه در حوزه توسعه محله در متخصص افراد میزان تأثیر حضور
۲	همت‌آباد دفتر عملکرد و منحصربه‌فرد بودن وظایف میزان
۳	دفتر و بازآفرینی متولی دستگاه‌های میان مشارکت به صورت دفاتر خدمات شرح تهیه میزان موافقت با
۴	... و بازآفرینی نوسازی، چون: مفاهیمی از مردم سازی آگاه جهت همت‌آباد میزان برگزاری جلسات توسط دفتر
۵	دفتر موفقیت بر قانونی اختیارات حیث از بازآفرینی متولی دستگاه‌های ساختار در دفاتر جایگاه بودن میزان تأثیر مشخص

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

### طبق خروجی آزمون فریدمن نظر کارشناسان بدین شرح است:

در رده اول نظرات متخصصان، اعتقاد پاسخ‌دهندگان بر این است که حضور افراد متخصص در حوزه توسعه محله در بدنه دستگاه‌های متولی بازآفرینی نقش تعیین‌کننده‌ای در موفقیت دفاتر دارد. در رده دوم متخصصان معتقدند که عملکرد دفتر همت‌آباد منحصربه‌فرد است و این نکته بر موفقیت دفتر تأثیر بسزایی دارد. با توجه به پروژه‌ی تجمیعی همت‌آباد و اهمیت آن در سطح کشور و شکل‌گیری دفتر به شکل تعاونی، خروجی این موارد منحصربه‌فرد بودن دفتر را به همراه دارد. در رده سوم تهیه شرح خدمات دفاتر به صورت مشارکت میان دستگاه‌های متولی بازآفرینی و دفاتر قرار دارد. تهیه شرح خدمات به صورت همفکری دفتر و دستگاه طبیعتاً وسعت دید گسترده‌تر و

همه‌جانبه‌تری دارد و این مسئله بر موفقیت دفتر مؤثر خواهد بود. در ردهٔ چهارم تشکیل جلسات در جهت آگاه-سازی مردم از مفاهیمی چون: نوسازی، بازآفرینی و ... توسط دفتر همت‌آباد قرار دارد. استمرار این امر در حدود ده سال (از سال ۹۰) باعث شده تا آگاهی مردم از مفاهیم بازآفرینی افزایش یافته و این عامل بر موفقیت دفتر تأثیر چشمگیری دارد. در ردهٔ پنجم، متخصصان معتقدند که هر چه دفتر همت‌آباد دارای جایگاهی مشخص در ساختار دستگاه‌های متولی بازآفرینی از حیث اختیارات قانونی باشد بر موفقیت دفتر تأثیر مستقیم دارد.

جدول ۱۰. نتایج آزمون فریدمن

رتبه	نتایج دفتر سفلی
۱	میزان تأثیر حضور افراد متخصص در حوزهٔ توسعهٔ محله در بدنه دستگاه‌های متولی بازآفرینی بر موفقیت دفاتر
۲	میزان تأثیر فقدان سند رسمی در بخش عمدهٔ املاک محله سفلی در زمینهٔ اخذ تسهیلات
۳	میزان تأثیر حضور افراد متخصص در حوزهٔ مشاوره و راهبری طرح‌های بازآفرینی بر موفقیت دفاتر
۴	میزان تأثیر اعطا اختیارات کامل توسط دستگاه‌های متولی بازآفرینی به دفاتر در رسیدن به موفقیت
۵	بروزرسانی نقشه‌های محلهٔ سفلی (نقشه‌های کاربری اراضی، نظام قطعه‌بندی، قدمت ابنیه و تعداد طبقات و ...)

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

در رتبهٔ نخست که به مدیریت منابع انسانی اختصاص دارد، حضور افراد متخصص در حوزهٔ توسعهٔ محله در بدنهٔ دستگاه‌های متولی بازآفرینی توسط متخصصان دفتر سفلی انتخاب شده‌است که نشان از اهمیت این عامل بر موفقیت دفاتر توسعهٔ محله دارد. دومین عامل فقدان سند رسمی در بخش عمدهٔ املاک محلهٔ سفلی و تأثیر آن بر اخذ تسهیلات است که متخصصان آن‌را عاملی بازدارنده بر مسیر فعالیت دفتر سفلی می‌دانند. اهمیت وظیفهٔ دفتر در جهت مساعدت جهت اخذ سند رسمی برای املاک فاقد سند از اهم وظایف دفاتر است. در جایگاه سوم نظر متخصصان تشابه بسیاری با گویهٔ نخست دارد و این حقیقت را بیان می‌دارد که نیاز متخصص حوزهٔ توسعهٔ محله در بدنهٔ ارگان‌های متولی بازآفرینی تأثیر مستقیمی بر افزایش کارایی دفاتر دارد. متخصصان حوزهٔ بازآفرینی معتقدند دفاتر برای عملکرد بهتر نیاز به اختیارات مشخص و قانونی دارند. دفاتر بدون اختیارات فاقد کارایی لازم می‌باشند. این گویه در جایگاه چهارم قرار گرفته است. در جایگاه پنجم نقشه‌های محلهٔ سفلی (نقشه‌های کاربری اراضی، نظام قطعه‌بندی، قدمت ابنیه و تعداد طبقات و ...) تا چه اندازه به‌روزرسانی شده است قرار دارد که نشان می‌دهد دفتر در شناخت محیطی موفق و کارآمد بوده است. پس از بررسی موانع پیش‌روی دفاتر **پیشنهادهایی** در راستای کاهش تأثیر این موانع بر عملکرد آن‌ها مطرح و پیشنهادهایی جهت افزایش کارایی دفاتر در شهر اصفهان مطرح می‌شود. دفاتر توسعهٔ محله برای آن که بتوانند کارآمد بوده و عملکردی قابل دفاع ارائه کنند.

**در گام نخست** مشخص نبودن جایگاه قانونی دفاتر توسعهٔ محله در ساختار دستگاه‌های متولی بازآفرینی یکی از موانع اساسی پیش‌روی این دفاتر است. ضروری است سیاست‌گذاران با تعریف دقیق اختیارات قانونی و ایجاد استقلال نسبی برای دفاتر، نقش آن‌ها را در فرآیند بازآفرینی تقویت کنند. این اقدام می‌تواند اعتماد میان دفاتر، نهادهای اجرایی و ساکنان محلات را افزایش داده و فرآیند اخذ مجوزها و اجرای پروژه‌ها را تسهیل کند. علاوه بر این، ضعف در ضمانت اجرایی سیاست‌های تشویقی موجود باعث کاهش انگیزهٔ مشارکت میان ساکنان و سرمایه‌گذاران شده است؛ بنابراین بازنگری و تقویت این سیاست‌ها از طریق تدوین بسته‌های تشویقی مالی و حقوقی

با ضمانت‌های اجرایی قوی و سازوکارهای نظارتی، از اهمیت بالایی برخوردار است. یکی دیگر از چالش‌های کلیدی این دفاتر، نبود هماهنگی میان دستگاه‌های مختلف، از جمله شهرداری‌ها، سازمان ثبت اسناد و وزارت مسکن است. این عدم هماهنگی باعث بروز مشکلاتی مانند: موازی کاری، تضاد در قوانین و تأخیر در اجرای پروژه‌ها می‌شود. پیشنهاد می‌شود که سیاست‌گذاران با تدوین چهارچوبی برای هماهنگی بین‌بخشی و ایجاد سامانه‌های اطلاعاتی یکپارچه، از اتلاف منابع جلوگیری کنند. یافته‌ها همچنین نشان می‌دهند که عملکرد دفاتر توسعه محله به شدت تحت تأثیر ویژگی‌های خاص محلات، از جمله هسته اولیه شکل‌گیری، نوع بافت و ویژگی‌های فرهنگی و اقتصادی ساکنان است؛ بنابراین اتخاذ یک رویکرد یکسان برای تمام محلات ناکارآمد، ناکارآمدی این دفاتر را افزایش می‌دهد. دفاتر باید بتوانند شرح خدمات خود را متناسب با نیازها و شرایط محلی تنظیم کنند. تجربه خاص دفتر همت‌آباد نشان داد که دانش حقوقی و مدیریتی مدیران تأثیر بسزایی در موفقیت پروژه‌ها دارد؛ از این رو آموزش‌های تخصصی برای مدیران و تسهیل‌گران دفاتر باید به عنوان یک اولویت اجرایی در نظر گرفته شود. این آموزش‌ها نه تنها می‌تواند عملکرد دفاتر را بهبود بخشد بلکه اعتماد ساکنان را نیز افزایش می‌دهد و به مشارکت فعال‌تر آن‌ها در پروژه‌های بازآفرینی منجر می‌شود.

## منابع

آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار. (۱۳۹۷).

<https://qavanin.ir/Law/TreeText/?IDS=۱۴۶۰۷۳۸۴۵۸۳۱۹۸۳۹۴۸۴۹>

اطلس کلان‌شهر اصفهان. (۱۳۹۴). اطلس کلان‌شهر اصفهان (ص. ۱۸). اصفهان: شهرداری اصفهان، معاونت برنامه‌ریزی، پژوهش و فناوری اطلاعات.

<https://plan.isfahanold.ir/atlas>

ایزدفر، الهام؛ ساسانیپور، فرزانه؛ تولائی، سیمین؛ سلیمانی، محمد. (۱۳۹۹). عوامل کلیدی مؤثر بر آینده بازآفرینی پایدار شهری (مورد پژوهی: بافت ناکارآمد منطقه ۱۴ شهر اصفهان). کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی، ۸(۲)، ۱۸۷-۲۱۶.

[https://grd.yazd.ac.ir/article\\_۲۰۶۰.html](https://grd.yazd.ac.ir/article_۲۰۶۰.html)

برنامه راهبردی سازمان نوسازی و بهسازی اصفهان در ارتباط با برنامه اصفهان. (۱۴۰۰).

<https://www.isfahan.ir/node/۶۴۴۱۷۰>

- پوراحمد، احمد؛ زیاری، کرامت‌الله؛ حمیدی، اکبر. (۱۳۹۴). سنجش کارکرد دفاتر تسهیل‌گری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: ناحیه ۴ منطقه ۱۱ شهر تهران). فصلنامه جغرافیایی سرزمین، ۱۲(۴۷)، ۵۳-۷۲.

<https://sanad.iau.ir/Journal/sarzamin/Article/۸۲۲۴۴۰>

پیران، پرویز. (۱۳۸۹). دستورالعمل تسهیل‌گری در پروژه مشارکت‌محور برمبنای (از تو حرکت از خدا برکت). سازمان نوسازی شهر تهران. پیوسته گر، یعقوب؛ محمد دوست، سلیمان؛ حیدری، علی اکبر؛ رحیمی، عنایت‌الله. (۱۳۹۶). ذهنیت‌سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیل‌گری بافت‌های فرسوده شهری در فرآیند بازآفرینی شهری جامع پایدار (نمونه موردی: دفاتر تسهیل‌گری کلان‌شهر شیراز). نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۸(۳۰)، ص. ۱۸.

<https://www.sid.ir/paper/۵۱۲۲۱۵/fa>

جودی پیرانفر، مسعود. (۱۳۹۴). آسیب‌شناسی دفاتر خدمات نوسازی محله. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، معاونت مطالعات و برنامه‌ریزی مدیریت امور اجتماعی و فرهنگی.

<https://www.iranemart.com/upload/fa-article/۴۵۱/%D%A%2D%AB%3DBA%CD%AA-%D%AB%4D%86%9D%AA%7D%AB%3DBA%CD%AA%AF%D%81%9D%AA%7D%AA%D%AB1-%D%AAE%D%AA%AF%D%85%9D%AA%7D%AA-%D%86%9D%88%9D%AB%3D%AA%7D%AB%2DBA%CD%85%9D%AD%D%84%9D%87%9-file.pdf>

حاجی‌علی اکبری، کاوه. (۱۳۹۰). تسهیل‌گری در بافت‌های فرسوده شهر تهران. فصلنامه هفت‌شهر، دوره ۳، شماره ۳۷ و ۳۸، پاییز، ص. ۸۸.

[https://haftshahrjournal.udrc.ir/article\\_۲۰۳۶۷\\_۲۳۴bb۰f۶d۳۱ccfa۱f۶۱۰bbfd۳۶۷۶db۲۶.pdf](https://haftshahrjournal.udrc.ir/article_۲۰۳۶۷_۲۳۴bb۰f۶d۳۱ccfa۱f۶۱۰bbfd۳۶۷۶db۲۶.pdf)

حاجی‌علی اکبری، کاوه. (۱۳۹۴). مستندسازی تجربه راه‌اندازی دفاتر محلی نوسازی بافت فرسوده در شهر تهران (۱۳۸۲-۱۳۹۲). شرکت عمران و بهسازی شهری ایران.

[https://haftshahrjournal.udrc.ir/article\\_۲۰۳۶۷\\_۲۳۴bb۰f۶d۳۱ccfa۱f۶۱۰bbfd۳۶۷۶db۲۶.pdf](https://haftshahrjournal.udrc.ir/article_۲۰۳۶۷_۲۳۴bb۰f۶d۳۱ccfa۱f۶۱۰bbfd۳۶۷۶db۲۶.pdf)

دستورالعمل اجرایی جریان‌سازی بازآفرینی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد مبتنی بر رویکرد اجتماع‌محور. (۱۳۹۳). هیئت وزیران.

<https://msfars.ir/posts/terms-and-conditions/۱۰۴۵۸>

دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۹۴). مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار.

<https://udrc.ir/images/old/UserFiles/file/%D%85%9D%8AC%D%85%9D%88%9D%AB%9D%2۰%8۷%9D%8۲%9D%8۸%9D%8A%7D%8B%۵D%8۴%9D%8A%7D%8AD%2۰%9D%AB%4D%8AF%D8۷۳%9.pdf>

رفعیان، مجتبی. (۱۳۹۵). نقش و جایگاه دفاتر خدمات نوسازی محله به‌عنوان نهاد توسعه محله‌ای. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران.

سازمان نوسازی شهر تهران. (۱۳۹۷). نوسازی بافت فرسوده: نقش و جایگاه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. تهران: معاونت برنامه‌ریزی، توسعه شهری و امور شورا.

<https://noandishaan.com/۳۶۰۲۵/urban-decay/>

سلطانی دهنوی، الهام. (۱۳۹۱). ساماندهی راسته و طراحی مجتمع تجاری محله‌ی همت‌آباد اصفهان (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه هنر اصفهان.

<http://dlibrary.aui.ac.ir/parvan/resource/۳۰۱۰/%D%AB%3D%AA%7D%85%9D%AA%7D%86%9D%8AF%D%8۷%9D%8B%CD%85%9D%8A%7D%8B%3D%8AA%D8۷%9-%D88%9-%D%8B%7D%8B%۱D%8A%7D%8AD%DBA%CD%85%9D%8AC%D%8A%D%85%9D%8B%9-%D%8AA%D%8AC%D%8A%7D%8B%۱DBA%CD%85%9D%8AD%D%84%9D%87%9-%DBA%CD%8۷%9D%85%9D%8AA-%D%8A%2D%8A%7D%8A%7D%8AF-%EF%B%4BF%D%85%9D%8۷%9D%8AA-%D%8A%2D%8A%7D%8A%7D%8AF%EF%B%4BE-%D%8A%7D%8B%۵D%8۷%9D%8۷%9D%8A%7D%8۸%9>

سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. (۱۳۹۳). هیئت وزیران.

<https://qavanin.ir/Law/TreeText/?IDS=۳۴۹۰۲۴۶۰۰۲۵۰۰۲۳۱۵۸۵>

شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده. (۱۳۸۵). شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

<https://qavanin.ir/Law/TreeText/?IDS=۸۳۷۹۴۷۶۵۲۱۷۶۷۷۸۲۶۵۳>

شرکت عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۹۳). چهارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار (ویرایش اول). وزارت راه و شهرسازی.

<https://udrc.ir/images/old/UserFiles/file/chaarchoob.pdf>

شفایی، سپیده؛ مهندسان مشاور شاران. (۱۳۸۴). راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده. شرکت ایده‌پردازان فن و هنر.

<https://sharan.ir/index.php/component/sppagebuilder/?view=page&id=۱۵۰>

شفیعی دستجردی، مسعود؛ صادقی، نگین. (۱۳۹۷). بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به‌روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای-کارت امتیازی متوازن (نمونه موردی: زینبیه اصفهان). باغ نظر، ۱۴(۴۶)، ۵-۱۴.

[https://www.bagh-sj.com/article\\_۴۴۳۵۰\\_۶۰ee۳۵۹۵۸۲a۲c۴fa۹۶c۹۹ce۲۰۲b۹۳۹۱۶۱.pdf](https://www.bagh-sj.com/article_۴۴۳۵۰_۶۰ee۳۵۹۵۸۲a۲c۴fa۹۶c۹۹ce۲۰۲b۹۳۹۱۶۱.pdf)

شماعی، علی. (۱۳۹۴). راهبردهای توسعه محله‌ای با رویکرد مشارکتی از طریق دفاتر تسهیل‌گری (مورد مطالعه: بافت فرسوده محله جمهوری تهران). توسعه محلی (روستایی-شهری)، ۷(۱)، ۱-۲۰.

[https://journal.ut.ac.ir/article\\_۵۸۴۳۷.html](https://journal.ut.ac.ir/article_۵۸۴۳۷.html)

شهبازپور، احمد. (۱۳۹۶). نقش دفاتر خدمات نوسازی در افزایش تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری (مورد: محله امامزاده عبدالله تهران) (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه تربیت مدرس.

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/۸۳۶۳۲a۶d۴cf۶۲۷۲۹۹۶۸۹۴۴fcdacbdffb>

شیخی، حجت؛ برونک، فرهاد؛ زنگیشه‌ای، سجاد. (۱۴۰۰). توسعه محلی و رویکرد تسهیل‌گری اجتماع‌محور (محله جعفرآباد). چشم‌انداز شهرهای آینده، ۲(۱)، ۶۱-۷۵.

<https://jvfc.ir/article-۸۱-۱-fa.html>

شیوه‌نامه تعیین محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری. (۱۳۹۷).

<https://qavanin.ir/Law/TreeText/?IDS=۱۴۶۰۷۳۸۴۵۸۳۱۹۸۳۹۴۸۴۹>

عندلیب، علیرضا. (۱۳۸۶). فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران و نشر ری.

[https://www.bagh-sj.com/article\\_۴۶۲۹۹.html?lang=fa](https://www.bagh-sj.com/article_۴۶۲۹۹.html?lang=fa)

عندلیب، علیرضا، حاجی علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۸۷). نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان (محله شهید خوب‌بخت، منطقه ۱۵ تهران). دفاتر نوسازی بافت فرسوده، شماره ۷.

<https://www.gisoom.com/book/۱۴۹۸۹۳۰>

قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. (۱۳۸۹).

<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/۷۹۰۱۰۰>

قدس ولی، مریم. (۱۳۹۳). سنجش عملکرد دفاتر تسهیل‌گری با تأکید بر مشارکت مردمی (دفتر عودلاجان) (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه هنر.

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/ae۰b۳۴ad۸aa۳ab۸f۶cf۸f۶aad۷۰e۸۱e۷۷>

محمدی ماکرانی، حمید. (۱۳۸۶). کاربرد نظریه کنش ارتباطی یورگن هابرماس در شهرسازی: موافقان و مخالفان. صفه، ۱۶(۴۴).

<https://elmnet.ir/doc/۶۳۲۹۶-۴۹۲۶۲۲>

معین، محمد. (۱۳۸۷). فرهنگ فارسی. تهران: مؤسسه انتشاراتی امیرکبیر.

<https://farhangoadabeirani.blogspot.com/۰۹/۱۰/۱۳۹۴/post-۴۷۶>

مؤمنی، علی. (۱۳۹۹). ارزیابی عملکرد دفاتر تسهیل‌گری در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: محلات همت‌آباد و سفلی شهر اصفهان)، پایان‌نامه مقطع کارشناسی ارشد، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/9e78b7e5098ef47df2f34ad04a26ba76>

میرزائی ارجنکی، فاطمه؛ شبانی شهرضا، امیر. حسین. (۱۳۹۹). تحلیل چالش‌های حقوقی دفاتر توسعه محلی در مدیریت شهری ایران (مورد: دفاتر منتخب در شهر اصفهان). فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، ۹(۳۴)، ۱۱۹-۱۳۴.

[https://journals.iau.ir/article\\_677726.html](https://journals.iau.ir/article_677726.html)

میرزائی ارجنکی، فاطمه؛ شبانی شهرضا، امیر. حسین. (۱۳۹۹). ارزیابی طرح بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی (نمونه موردی: محله همت‌آباد اصفهان). جغرافیا و مطالعات محیطی، ۹(۳۴)، ۱۱۹-۱۳۴.

[https://journals.iau.ir/article\\_677726.html](https://journals.iau.ir/article_677726.html)

هادی، مرضیه. (۱۳۹۶). امکان‌سنجی راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی در محلات بافت تاریخی (نمونه: محله شیخداد یزد) (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه یزد.

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/fe852d0b67bdcbyf918fde6b10fc97ee>

یوسفی‌سادات، محرم. (۱۳۸۹). فرآیند توانمندسازی اجتماع محور و مکانیسم نظارت بر آن. تهران: مؤسسه توانمندسازی فرهیخته، سازمان بهزیستی کشور.

<https://media.behzisti.ir/d/684928/0/05/11/2025.pdf?ts=1762329290000>

## References

Adams, D., & Hastings, E. M. (2005). Facilitating urban renewal: Changing institutional arrangements and land assembly in Hong Kong. *Property Management*, 23(2), 110-121.

<https://doi.org/10.1108/02637470510589986>

Briandana, R., & Mohamad Saleh, M. S. (2022). Implementing environmental communication strategy towards climate change through social media in Indonesia. *Online Journal of Communication and Media Technologies*, 12(4), e202234.

<https://doi.org/10.30935/ojcm/12467>

Deniz, A. (2019). Diverging community responses to state-led urban renewal in the context of recentralization of planning authority: An analysis of three urban renewal projects in Turkey. *Habitat International*, 91, 102028.

<https://www.elsevier.com/locate/habitatint>

Guiwen, L., Lichen, W., Jianping, G., Tao, Z., & Yong, L. (2020). Benefit distribution in urban renewal from the perspectives of efficiency and fairness: A game theoretical model and the government's role in China. *Cities*, 96, 102409.

<https://www.elsevier.com/locate/cities>

Hajialiakbari, K., Tayebi, S., & Karimi, M. (2021). Toward a paradigm shift in urban planning in Tehran: Neighborhood development plans. *Civil Engineering and Architecture*, 9(7), 2492-2504.

<https://doi.org/10.13189/cea.2021.090733>

Hosseini, A., Finn, B. M., & Momeni, A. (2023). The complexities of urban informality: A multi-dimensional analysis of residents' perceptions of life, inequality, and access in an Iranian informal settlement. *Cities*, 132, 104099.

<https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104099>

- Imani Jajarmi, H. (2017). Citizens' participation in historical and current urban management systems in Iran. In H.-L. Diemel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 12–13).  
<https://doi.org/10.4324/9781315572154>
- Ismail, W. A. W., & Said, I. (2015). Integrating the community in urban design and planning of public spaces: A review in Malaysian cities. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 168, 357–364.  
<https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2014.10.241>
- Jasbi, G. (2017). Promoting public participation and climate change consideration in local government. In H.-L. Diemel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 243–244).  
<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12672>
- Jin, E., Lee, W., & Kim, D. (2018). Does resident participation in an urban regeneration project improve neighborhood satisfaction? A case study of “Amichojang” in Busan, South Korea. *Sustainability*, 10(12), Article 4520.  
<https://doi.org/10.3390/su10124520>
- Jin, R., Wang, P., Wan, Y., Ma, J., & Huang, C. (2023). Identification of inefficient urban land for urban regeneration considering land use differentiation. *Land*, 12(10), 1957.  
<https://doi.org/10.3390/land12101957>
- Korkmaz, C., & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 102081.  
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
- Lee, J. H., & Lim, S. (2018). An analytic hierarchy process (AHP) approach for sustainable assessment of economy-based and community-based urban regeneration: The case of South Korea. *Sustainability*, 10(12), Article 4343.  
<https://doi.org/10.3390/su10124343>
- Makki, M., & Safaei-Shahverdi, M. (2017). Sustainable urban development and participation. In H.-L. Diemel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 195–198).  
<https://doi.org/10.4324/9781315572154>
- Nikkhah, H., & Redzuan, M. (2009). Participation as a medium of empowerment in community development. *European Journal of Social Sciences*, 11(1), 170–176.  
<http://psasir.upm.edu.my/id/eprint/16050/>
- Odendaal, N. (2024). Thinking about cyborg activism. In *Digital (In)justice in the Smart City* (pp. 153–168). Springer Nature Switzerland.  
[https://doi.org/10.1007/978-3-031-39101-9\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-031-39101-9_8)
- Pakzad, J. (2017). Historical obstacles preventing public participation in Iran. In H.-L. Diemel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 55–57).  
<https://www.routledge.com/Citizens-Participation-in-Urban-Planning-and-Development-in-Iran/Diemel-Shirazi-Schroder-Schmithals/p/book/9781032402185>
- Parashar, S., Sharma, A., & Shaw, R. (2011). From action planning to community-based adaptation. In *Community, Environment and Disaster Risk Management* (Vol. 6, pp. 163–182). Emerald.  
[https://doi.org/10.1108/S2040-7262\(2011\)0000006015](https://doi.org/10.1108/S2040-7262(2011)0000006015)
- Qi, H. D., & Gu, X. (2019). Older people and placemaking in post-disaster community rebuilding: An interdisciplinary action research in Sichuan, China. *Action Research*, 18(1), 48–68.

<https://doi.org/10.1177/1476750319884105>

Shafiei, Z., & Sadeghi, N. (2018). Participatory governance reforms. In H.-L. Diemel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 45–47).

<https://doi.org/10.4324/9781315572154>

Shafiei, Z. (2017). The role of participation in Iran after the shift in urban governance in 1997. In H.-L. Diemel, M. R. Shirazi, S. Schröder, & J. Schmithals (Eds.), *Citizens' participation in urban planning and development in Iran* (pp. 28–30).

<https://doi.org/10.4324/9781315572154>

Smith, M. K. (2011). Neighborhoods and regeneration: Theory, practice, issues. *The Encyclopedia of Informal Education*, 18–21.

<https://infed.org/dir/welcome/neighborhoods-and-regeneration-theory-practice-issues/>

Tayebi, S., Esfandi, S., Sharifi, A., & Bahraini Moqadam, S. (2022). Investigating the role of neighborhood development offices (NDOs) in the resilience of deteriorated urban neighborhoods against the COVID-19 pandemic: An empirical study of Tehran, using a hybrid balanced-based assessment framework. *Urban Science*, 6(4), 77.

<https://doi.org/10.3390/urbansci6040077>

Tobey, M. B., Binder, R. B., Chang, S., Yoshida, T., Yamagata, Y., & Yang, P. P. J. (2019). Urban systems design: A conceptual framework for planning smart communities. *Smart Cities*, 2(4), 522–537.

<https://doi.org/10.3390/smartcities2040032>

Yolanda Mangunsong, W., Negara Lubis, S., & Lubis, I. (2023). Analysis of community participating factors in development planning applying the participatory rural appraisal method. *International Journal of Educational Research & Social Sciences*, 4(1), 154–161.

<https://doi.org/10.51601/ijersc.v4i1.603>

Zhao, Y., Song, Z., Chen, J., & Dai, W. (2023). The mediating effect of urbanisation on digital technology policy and economic development: Evidence from China. *Journal of Innovation & Knowledge*, 8(1), 100318.

<https://doi.org/10.1016/j.jik.2023.100318>

Zhuang, T., Qian, Q., Visscher, H., Elsinga, M., & Wu, W. (2019). The role of stakeholders and their participation network in decision-making of urban renewal in China: The case of Chongqing. *Cities*, 92, 47–58.

<https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.03.009>